

Verslag bewonersavond toekomst Spaghettiflat 16/12/19

Locatie: Buurtcentrum de Poelenburcht
Gasten: Bewoners Spaghettiflat, ongeveer 70 huishoudens
Opzet: Plenaire presentatie met uitgebreide vragenronde, informatiemarkt na afloop
Gespreksleider Marion van der Voort (extern)
Sprekers: Bas van Schelven (Projectleider Spaghettiflat), Joost Nellen (Medewerker Participatie) en Peter Prins (Teamleider Onderhoud)

DOEL BIJENKOMST

Rochdale heeft besloten de Spaghettiflat te slopen. De kwaliteit van de flat is slecht en moeilijk te verbeteren met een renovatie. Daarom wordt de flat gesloopt. Tijdens een informatiebijeenkomst vertelden medewerkers van Rochdale wat dit voor de bewoners betekent.

INTRODUCTIE (MARION VAN DER VOORT)

- Dank voor uw komst. Het is aan mij als gespreksleider vanavond om te zorgen dat u met antwoorden de deur uit gaat. Misschien zijn er nog niet op alle vragen antwoord, maar we doen ons best om te zorgen dat u op zoveel mogelijk vragen antwoord krijgt.
- Ik werk niet bij Rochdale, ook niet bij de gemeente. Ik woon ook niet bij u in de buurt. Rochdale heeft mij gevraagd om deze bijeenkomst te begeleiden.
- Ali Jebbar (buurtcoördinator Rochdale) en Rabia Sarikaya (klankbordgroep) kunnen u helpen met vertalen als dat nodig is.
- Als u vertrekt, krijgt u op papier alle informatie mee die u vanavond hoort. Bijvoorbeeld over 'Wat er gaat gebeuren?' en 'Wat u zelf moet doen?'. Deze informatie is in het Nederlands, Turks en Arabisch.
- Er zijn verschillende mensen van Rochdale aanwezig: Bas van Schelven (Projectleider Spaghettiflat), Joost Nellen (Medewerker Participatie), Peter Prins (Teamleider Onderhoud), Emmy Pemmelaar (bewonersbegeleider) en Ali Jebbar (buurtcoördinator).
- We delen vanavond aan de hand van vraaggesprekken de informatie. Vervolgens is er alle ruimte voor uw vragen. In het tweede gedeelte kunt u bij verschillende mensen in de zaal uw persoonlijke vragen stellen. Dus als u meer over uw persoonlijke situatie wilt weten, kunt u dat ook in het tweede gedeelte doen.

SLOOP SPAGHETTIFLAT

- Marion van der Voort: De bewoners hebben een brief gekregen dat de flat wordt gesloopt. Waarom is dat?
- Bas van Schelven: Er zijn teveel technische problemen. Eigenlijk teveel om goed te kunnen oplossen. Vooral als je een gebouw wilt hebben dat over 40 - 50 jaar ook nog een goed woongebouw is.
- Marion van der Voort: Dus wordt het gesloopt. En dan?

- Bas van Schelven: Er komt een nieuw woongebouw. Dit gaan wij waarschijnlijk niet doen, maar een andere partij. Dit nieuwe project moet een toevoeging zijn voor de buurt met woningen die er nu nog niet zijn. Zoals koopwoningen, middeldure en vrije sector huur.
- Marion van der Voort: Dus er komen op die plek koopwoningen en huurwoningen van een soort, die er nu nog niet of te weinig is?
- Bas van Schelven: Dat klopt.
- Marion van der Voort: Dat betekent waarschijnlijk ook duurdere koop en duurdere huur dan de mensen nu betalen?
- Bas van Schelven: Dat zit er zeker bij.

TERUGKEER NIEUWBOUW

- Marion van der Voort: Wat betekent dat voor de bewoners? Kunnen de bewoners terugkomen in de nieuwbouw?
- Bas van Schelven: Er komen weinig sociale huurwoningen in het nieuwe project. En de nieuwe sociale huurwoningen worden kleiner. Het wordt een ander type woning dan er nu is.
- Marion van der Voort: En als mensen een woning zouden willen kopen? Is dat dan mogelijk?
- Bas van Schelven: Dat is natuurlijk mogelijk.

PLANNING

- Marion van der Voort: Wanneer wordt er gesloopt en wanneer wordt er nieuw gebouwd?
- Bas van Schelven: Voordat er gesloopt kan worden, moeten we nog veel dingen regelen. En dat duurt nog minimaal zo'n 2 - 2,5 jaar.
- Marion van der Voort: Waarom duurt dit zo lang?
- Bas van Schelven: Daar gaan een heleboel ingewikkelde stappen aan vooraf om dit voor elkaar te krijgen. We mogen niet zomaar slopen en iets nieuws bouwen. Dit gaat in nauwe samenwerking met de gemeente Zaanstad. Die samenwerking verloopt goed. Maar het uitwerken van de plannen kost veel tijd.
- Marion van der Voort: Maar ik begreep van heel veel mensen dat dit al jaren speelt? Waarom heeft het zo lang geduurd, voordat de mensen dit horen?
- Bas van Schelven: Het is technisch geen goede flat. Er is lang twijfel geweest of we dit goed konden aanpakken en hoe we dit kunnen verbeteren. Daarnaast is er ook nog niks gesloopt in Poelenburg. Dat maakt het besluit om een flat te slopen extra lastig.
- Marion van der Voort: Maar dat besluit is nu genomen door Rochdale en door de gemeente?
- Bas van Schelven: Ja dat klopt.

WAT BETEKENT DIT VOOR U?

- Marion van der Voort: Waarschijnlijk kunnen mensen niet terugkeren, want er komen andere woningen op deze plek. Wat betekent dat voor deze mensen?
- Joost Nellen: Mensen moeten gaan verhuizen. Dat betekent dat we een zogenoemde 'stadsvernieuwingsurgentie' gaan aanvragen.

Met deze urgentie kunt u met voorrang binnen de gemeente Zaanstad reageren op woningen via WoningNet. U komt bovenaan de lijst. Die urgentie heeft u nu nog niet. Dat duurt nog eventjes. Deze moeten we aanvragen bij de gemeente. U kunt niet alleen op woningen reageren van Rochdale, maar ook van de andere corporaties, zoals ZVH, Parteon etc.

SOCIAAL PLAN

- Marion van der Voort: Wanneer verwacht je dat de gemeente deze bewoners die urgentie geeft?
- Joost Nellen: We mikken nu op de zomer van 2020. En de reden daarvoor is dat we eerst een Sociaal Plan moeten opstellen. In het Sociaal Plan staan alle afspraken over de sloop van uw woning, en uw rechten en plichten. Dat doen we samen met de bewoners die in de Projectcommissie zitten. Dat zijn een stuk of tien bewoners uit de Spaghettiflat.
- Marion van der Voort: Wat is de Projectcommissie?
- Joost Nellen: Dat is de vertegenwoordiging van bewoners uit de flat. En zij zijn onze officiële geprekspartner. Er zijn ook een paar bewoners van de Projectcommissie aanwezig vanavond.
- Marion van der Voort: Kunnen jullie misschien je hand opsteken als jullie in de Projectcommissie zitten (meerdere handen omhoog)?
- Marion van der Voort: Jullie praten met deze mensen om dit plan te toetsen?
- Joost Nellen: Ja ik stel eerst een conceptversie op. Dat gaan we iedere paar weken met elkaar bespreken om te kijken wat bewoners ervan vinden. Zitten we op de goede weg? Zijn er dingen die u nog mist? Zo maken we met elkaar het plan de komende maanden af. Als het Sociaal Plan bijna af is, dan krijgen alle bewoners dit uiteindelijk toegestuurd. Wij horen graag alle meningen over het plan, voordat we het definitief maken.

ONDERSTEUNING

- Marion van der Voort: Dus dit betekent dat jullie de komende maanden dit plan gaan maken. Maar er komt ook een verhuisvergoeding voor mensen. En jullie gaan ze ook helpen zoeken naar een ander huis en ze krijgen dan voorrang?
- Joost Nellen: De verhuiskostenvergoeding is al bekend. Dat wordt bepaald door wettelijke regels. Dat is nu iets meer dan 6200 euro. We gaan de mensen ook helpen met het vinden van een nieuw huis. Daar in de zaal staat Emmy Pemmelaar, zij is uw bewonersbegeleider, en zij gaat u hierbij helpen.
- Marion van der Voort: En als de gemeente rond de zomer zegt, deze bewoners krijgen zo'n urgentie, kunnen ze dan vanaf dat moment zich gaan inschrijven voor andere woningen?
- Joost Nellen: U moet bij ons informatie aanleveren voor de inschrijving op WoningNet, dan maken wij deze inschrijving aan. Daarna krijgt u van ons inschrijfgegevens, zodat u met voorrang kunt zoeken. U ziet dan in WoningNet dat u urgentie heeft.
- Marion van der Voort: Gaan jullie daar ook bij helpen? Want het zijn best veel stappen bij elkaar.

- Joost Nellen: We gaan de komende maanden bij u langs. U moet straks allemaal verhuizen. Daarom gaan wij u vragen: 'Wat zoekt u voor woning?', 'Hoe is uw gezinssituatie?' en 'Uw inkomen?'. Zodat we dat alvast in kaart kunnen brengen. Wij zien namelijk ook alle woningen die vrijkomen in Zaanstad voorbijkomen. Dan kunnen we deze bij u onder de aandacht brengen en met u meekijken. U kunt natuurlijk het beste zelf zoeken, want u weet zelf het beste wat voor woning u wilt. Maar als u hierbij hulp nodig heeft, dan helpt Emmy u graag.

WANNEER VERHUIZEN?

- Marion van der Voort: Hoe lang hebben de mensen om een nieuwe woning te zoeken vanaf de zomer?
- Joost Nellen: Dat hangt er natuurlijk vanaf wanneer de flat gesloopt gaat worden. We verwachten dat dit nog zeker twee jaar duurt. We moeten mensen minimaal een jaar en maximaal twee jaar de tijd geven. We verwachten dat dit eerder richting de twee jaar gaat dan een jaar.

TIJDELIJKE VERHUUR

- Marion van der Voort: En wat gebeurt er dan in de tussentijd? Als er iemand weggaat, komt er dan tijdelijk iemand voor terug of blijft die woning dan leeg?
- Joost Nellen: We willen niet dat de flat leeg komt te staan. Dat is niet zo prettig wonen. We gaan kijken of we de woningen die vrijkomen tijdelijk kunnen verhuren. Dat is ook belangrijk om te voorkomen dat de lege woningen gekraakt worden of dat er inbrekers komen. Daar maken we met de tijdelijke bewoners ook altijd goede afspraken over. Bijvoorbeeld, dat ze het netjes houden en het trappenhuis schoonhouden. etc.

URGENTIE

- Marion van der Voort: Krijgen de tijdelijke bewoners dan ook weer een urgentie?
- Joost Nellen: Nee, de urgentie is alleen voor de huidige bewoners. De bewoners die een vast huurcontract hebben. Het is belangrijk om te weten dat het één urgentie per huishouden is.
- Marion van der Voort: Dus als er kinderen zijn die denken 'ik wil ook graag wel een eigen huis', die krijgen dan geen urgentie?
- Joost Nellen: Nee, dat is niet mogelijk.

TIJDELIJK ONDERHOUD

- Marion van der Voort: Wat gebeurt er in de tussentijd met het onderhoud? Wat als mensen klachten hebben of als dingen kapot zijn? Want als jullie toch gaan slopen, misschien dat jullie dat dan achterwege laten of niet?
- Joost Nellen: Het onderhoud dat blijven wij gewoon doen. Onze teamleider Peter Prins kan u daar meer over vertellen.
- Marion van der Voort: De komende twee jaar zijn de woningen nog bewoond. Hoe gaan jullie dan om met het onderhoud? Jullie willen er vast niet veel meer in investeren?

- Peter Prins: We willen juist, omdat het zo'n kwetsbaar complex is, een tandje extra doen aan onderhoud. We weten bijvoorbeeld dat de geisers erg slecht zijn. Daarom hebben we laatst een hele voorraad reserveonderdelen gekocht en in het complex opgeslagen om juist iedereen zo snel mogelijk te kunnen helpen. We doen er alles aan om de flat zo goed mogelijk bewoonbaar te houden. Heeft u klachten? Bel ons op, daar zijn we voor.
- Marion van der Voort: Juist om sneller te reageren en te doen wat nodig is?
- Peter Prins: Dat klopt. We gaan binnenkort een rondje lopen met de firma SKK, die voor ons de kozijnen onderhoudt. Ze hebben tijdens de huisbezoeken in april al diverse klachten opgenomen, maar ze willen graag alle woningen zien. We hebben ook twee proefwoningen. We gaan in overleg met de Projectcommissie kijken hoe we hiermee omgaan.
- Marion van der Voort: U heeft in het tweede gedeelte een eigen tafel over onderhoud. Dus als mensen hierover meer willen weten, dan kunnen ze bij u terecht?
- Peter Prins: Dat klopt. Ik sta daar samen met mijn collega Martin en wij beantwoorden graag uw vragen.

VRAGEN UIT DE ZAAL

Voorrang bij meerdere stadsvernieuwingsurgenten

- Bewoner: Ik heb een vraag over urgentie. Er zijn ook andere mensen met een urgentie, bij andere complexen. Hoe zit het daarmee? Zitten wij dan boven deze bewoners of gelijk?
- Joost Nellen: Goede vraag! Op dit moment zijn er meer mensen in Zaanstad die een urgentie hebben. Het zijn er niet heel veel, rond de 100-120 denk ik. Hoe dichter u bij de einddatum komt, hoe urgenter u wordt. Dus mensen die eerder hun woning uitmoeten, krijgen meer voorrang. U klimt steeds hoger op de lijst. Dit betekent wel dat u (alle bewoners in de zaal) allemaal even urgent bent.
- Marion van der Voort: Maar er zijn ook mensen die in een moeilijke situatie zitten, bijvoorbeeld vanwege een scheiding. Komen deze mensen dan wel boven de andere bewoners op de lijst? Of komen ze allemaal even hoog te staan?
- Joost Nellen: Dat hangt er vanaf welk type urgentie het is en om welk type woning het gaat. Als mensen bijvoorbeeld vanwege medische redenen een gelijkvloerse woning nodig hebben, dan gaan zij hierop voor.
- Marion van der Voort: Dus straks zijn er een paar honderd mensen met een urgentie, maar als er meer mensen vertrekken dan kom je hoger op de lijst?
- Joost Nellen: Ja, dat is inderdaad het geval. U heeft allemaal een even hoge urgentie. Als u reageert op dezelfde woning, dan wordt gekeken naar het aantal woonjaren dat u heeft.
- Marion van der Voort: Dus de bewoners kunnen uiteindelijk elkaars concurrent worden als ze dezelfde woning willen?
- Joost Nellen: Ja, dat klopt. Dit zijn de regels die gelden. Wij kunnen mensen ook niet extra hierbij helpen. Dit zou dan ook weer nadelig zijn voor andere mensen die hier in de zaal zitten.

- Bewoner: Ik ben Syrisch en begrijp niet goed wat er wordt verteld. Ik spreek Arabisch.
- Marion van der Voort: U krijgt straks een samenvatting in het Arabisch van ons. Ook is er iemand aanwezig die Arabisch spreekt, Ali Jebbar. Hij legt het straks verder aan u uit.

Inkomenseis stadsvernieuwingsurgente

- Bewoner: Hoe zit het met de inkomenseis en inwonende kinderen? Het maximum is nu rond de 39.000 euro per jaar. Als je een urgentie hebt, mag je hier dan overheen zitten? En tellen inwonende kinderen boven de 24 ook mee in het inkomen?
- Joost Nellen: Binnen de gemeente Zaanstad gelden geen inkomenseisen voor mensen die een stadsvernieuwingsurgentie hebben.

Verhuizen naar andere gemeentes

- Bewoner: Ik weet dat Rochdale ook woningen in Amsterdam heeft. Is de urgentie ook te gebruiken in Amsterdam?
- Joost Nellen: Goede vraag! De urgentie is in principe alleen geldig in de gemeente Zaanstad. We kunnen wel contact opnemen met andere gemeentes om te kijken of ze die urgentie willen omzetten. Dat hebben we in het verleden wel eens gedaan. Dat is wel eens gelukt, maar u heeft er geen garantie op. En wat wij kunnen doen, is de corporaties van andere gemeentes vragen of ze kunnen helpen om u te huisvesten. Amsterdam is een apart verhaal. Dat is een moeilijke woningmarkt, want daar ligt een enorme druk op. Onze ervaring is dat het bij de gemeente Amsterdam niet lukt, maar wij hebben heel veel woningen in Amsterdam. Bij bewoners die graag naar Amsterdam willen, kunnen wij in ons eigen bezit kijken. Het is wel moeilijk, vooral voor gezinnen.
- Marion van der Voort: Dus ook bij andere gemeentes zijn er mogelijkheden? Jullie kunnen niks garanderen, maar willen wel proberen dit voor elkaar te krijgen?
- Joost Nellen: Ja, er zijn ook altijd weer mensen die vanuit andere gemeentes naar Zaanstad willen verhuizen, dus meestal komen we daar wel uit met de gemeente of een corporatie. Dus daar kunnen we naar kijken.
- Bewoner: Hoe zit het als ik naar Utrecht wil verhuizen?
- Joost Nellen: We kunnen natuurlijk met iedereen contact opnemen. Hoe het in Utrecht zit, moet ik u schuldig blijven. Goed om te weten, Emmy gaat vanaf maandag, samen met collega Leon van Hedel, spreekuur houden. Dit soort vragen kunt ook op het spreekuur stellen. Dat is iedere maandag tussen 14:00 – 15:00 uur op de Clusiusstraat 110. U krijgt straks een papier mee met alle informatie van deze bijeenkomst. Daar staan de telefoonnummers van Emmy en mij op.

Verhuiskostenvergoeding

- Bewoner: Wanneer wordt de verhuiskostenvergoeding uitbetaald?
- Joost Nellen: Dat bedrag komt pas als u gaat verhuizen. We moeten ook goed met de Projectcommissie bespreken wanneer we dat doen.

Wat we vaak doen, is dat we het niet in één keer overmaken. Dan doen we bijvoorbeeld de helft vlak voordat u gaat verhuizen. De andere helft krijgt u wanneer u de woning netjes heeft achtergelaten. U kunt nu ook al verhuizen zonder urgentie, bijvoorbeeld als u veel woonjaren heeft in Woningnet. Als u nu iets vindt en u verhuist, dan krijgt u ook die verhuiskostenvergoeding.

- Marion van der Voort: Dus als mensen nu al willen verhuizen, ook als ze nog geen urgentie hebben, dan kan dat en dan krijgen ze die verhuisvergoeding ook?
- Joost Nellen: Ja, dat klopt.
- Bewoner: Waarom komt het bedrag in twee delen? Er wonen hier veel mensen die niet ruim in hun budget zitten?
- Joost Nellen: We weten nog niet precies hoe we het gaan doen. Dat gaan we bespreken met de Projectcommissie. We maken normaal gesproken niet alles in één keer over. We hebben ook wel eens mensen gehad, die kregen dan de vergoeding in één keer. Daarna gingen zij weg en lieten ze heel veel troep in de woning achter. We gaan hier met de Projectcommissie over in gesprek. Dan mag u er vervolgens ook nog wat van vinden.
- Bewoner: Is de verhuiskostenvergoeding belastingvrij of betaal je daar nog belasting over?
- Joost Nellen: Dat is belastingvrij.
- Marion van der Voort: Dit telt dus niet als extra inkomen. En als je een uitkering hebt, is het dan een probleem?
- Joost Nellen: Nee, het telt niet mee als inkomen. Het is een tegemoetkoming in de kosten.
- Bewoner: Ik had een vraag over die vergoeding. Is het niet te weinig? Want ik moet verhuizen, verven, inrichten en die dingen zijn duur.
- Marion van der Voort: U zou willen dat het meer was. Hoe is dat bedrag van 6200 euro eigenlijk tot stand gekomen?
- Joost Nellen: Hoe dit tot stand is gekomen, daarvan heb ik eigenlijk geen idee. Het is een bedrag dat in Nederland wettelijk is bepaald. Onze ervaring is over het algemeen dat mensen daar wel mee uitkomen. Dat zal verschillen per geval. In Zaanstad is de vergoeding zelfs iets hoger dan in de rest van Nederland.

Compensatie dubbele huurkosten

- Bewoner: Stel je hebt een huis gevonden, moet je dan dubbele huur betalen? Voor het huis waar je zit en het nieuwe huis? Bijvoorbeeld tijdens een periode van verbouwen?
- Joost Nellen: Goede vraag! Daar hebben we eigenlijk nog niet over nagedacht. Hier komen we bij u op terug.
- Marion van der Voort: Dit is zo'n punt dat jullie gaan bespreken en wat dan in het Sociaal Plan komt te staan?
- Joost Nellen: Ja.

Huursprong/huurtoeslag

- Bewoner: Ik betaal nu een lage huur. Wat als ik straks naar een hogere huur ga?

- Joost Nellen: Het kan inderdaad zo zijn dat u naar een huis gaat dat duurder is. De meeste mensen betalen nu tussen de 400 – 500 euro huur. Als u huurtoeslag krijgt dan daalt dat bedrag ook weer. Dat geldt dan wel alleen voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. Hoe meer u verdient, hoe minder recht u op huurtoeslag heeft. Voor mensen die meer verdienen, kan het dus zijn dat ze slechter af zijn dan in de huidige situatie. Dat zijn helaas regels waar wij niets aan kunnen doen.
- Marion van der Voort: Dus als je huurtoeslag hebt en je gaat naar een duurder huis, dan merk je dat niet echt. Dan gaat de huurtoeslag omhoog. Maar als je geen recht hebt op huurtoeslag dan kun je dat gaan merken, omdat de huren hoger kunnen zijn.
- Joost Nellen: Dat klopt.
- Bewoner: Ik vroeg me af is de woningcorporatie niet verplicht om een vergelijkbare woning aan te bieden met een vergelijkbare huur? Dus krijg ik ergens anders in Zaanstad ook een vierkamerwoning in mijn eentje voor hetzelfde bedrag?
- Joost Nellen: Nee, dat zijn we niet verplicht. Sterker nog, in veel gevallen kunnen we dat dus ook niet meer. U gaat opnieuw naar een woning zoeken en daar gelden de regels voor die sinds een paar jaar gelden. Wij moeten u plaatsen in een passende woning.
- Marion van der Voort: Dus in je eentje kom je waarschijnlijk niet in aanmerking voor een woning met drie slaapkamers?
- Joost Nellen: Die woningen zijn er wel eens, dat ze niet gelabeld zijn, maar dat komt veel minder voor dan voorheen.
- Marion van der Voort: En wat de kosten betreft, hangt het er vanaf of je huurtoeslag hebt of niet?
- Joost Nellen: Ja, dat gaan we dus ook weer opnieuw bekijken. Er is geen maximale inkomenseis. Maar of u huurtoeslag krijgt en u dus financieel ongeveer gelijk uitkomt, dat hangt af van hoeveel u verdient.
- Marion van der Voort: Dit kan allemaal besproken worden bij zo'n huisbezoek.

Behoud inschrijfduur

- Bewoner: Kan ik mijn inschrijfduur bij WoningNet behouden als ik een nieuwe woning geaccepteerd heb?
- Joost Nellen: Dat blijft gelden.
- Marion van der Voort: Dus de tijd die je nu hebt opgebouwd, die verdwijnt niet?
- Joost Nellen: Ja. Dat zou anders ook niet eerlijk zijn. Dan heb je heel lang iets op gebouwd en dan verdwijnt dat, omdat je stadsvernieuwingsurgent wordt.
- Bewoner: Behoud je dat ook als je verhuist voordat je urgentie krijgt?
- Joost Nellen: Nee, dan niet.

Huurverhoging

- Bewoner: Wordt de huur verhoogd in deze twee jaar?

- Joost Nellen: Wij gaan nu aan de slag om die stadsvernieuwingsurgentie te krijgen. Dat moet de gemeente afgeven, dus we zijn hierin ook afhankelijk van de gemeente. We hopen in de zomer een zogenoemde peildatum te ontvangen. Vanaf dat moment mogen wij de huur niet meer verhogen.
- Marion van der Voort: Dat is meestal op 1 juli toch?
- Joost Nellen: Dat is normaal gesproken op 1 juli.
- Marion van der Voort: Dus als ze voor 1 juli een beslissing nemen, dan zou de huur hetzelfde blijven als het nu is?
- Joost Nellen: We hebben aan ons bestuur gevraagd of ze dat sowieso al kunnen doen vanaf dit jaar. Maar dat weten we nog niet helemaal zeker.

Nieuwbouw

- Bewoner: Wat voor woningen worden er gebouwd in plaats van onze flat?
- Marion van de Voort: Is er al enig idee over het soort woningen dat hier terugkomt? U zei een soort woningen dat er nu nog niet is in de wijk. Dus geen appartementengebouwen voor gezinnen, maar wat dan wel?
- Bas van Schelven: Wel een appartementengebouw en ook wel wat woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Alleen voor een groot deel koop, middeldure en vrije sector huur. Dat zijn woningen met een prijs boven de sociale huurgrens.
- Marion van de Voort: Dus duurdere huur en koop. Heeft u al enig idee over de prijzen?
- Bas van Schelven: Nee nog niet. De prijzen zijn gelijk aan de markt, zoals die in Zaandam en in deze buurt geldt.
- Marion van de Voort: Zit er dan nog een prijsvoordeel in voor de huidige bewoners? Bijvoorbeeld voor huurders die daar iets willen kopen?
- Bas van Schelven: Daar is nog niet over nagedacht.
- Bewoner: Er zijn mensen die al 30 – 35 jaar hier huren. Stel dat ze willen gaan kopen, hoeveel procent goedkoper kunt u de woning dan aanbieden?
- Bewoner: En hoeveel huizen worden er gebouwd?
- Marion van der Voort: Er is nog niet bekend hoeveel huizen er precies worden gebouwd. Maar is er iets te organiseren voor de mensen die er al heel lang wonen?
- Bas van Schelven: Het lastige is dat we zelf ook nog niet weten of wij, als Rochdale, dat gebouw gaan neerzetten. Onze inzet is dat een andere partij de grond overneemt. Daar zijn we met de gemeente over in gesprek.
- Marion van der Voort: En dat jullie de grond verkopen?
- Bas van Schelven: Dat wij de grond inderdaad verkopen en dat iemand anders de nieuwe woningen bouwt. Wij mogen als woningcorporatie niet alles meer van de overheid. Wij mogen geen risico's lopen en koopwoningen bouwen.
- Marion van der Voort: Dus daar kunnen jullie niets over zeggen en geen toezegging over doen?
- Bas van Schelven: Nee, helaas.

- Marion van der Voort: Is dat iets voor zo'n Sociaal Plan?
- Joost Nellen: We kunnen moeilijk zeggen wat de rechten zijn van mensen over terugkeer, als we niet weten wat er komt. We moeten in de ontwikkeling kijken hoe we dat kunnen regelen. In principe gaat het Sociaal Plan vooral over hoe de mensen kunnen verhuizen en welke rechten en plichten daarbij komen kijken.

Uitzonderingen

- Bewoner: Wie verstrekt de urgentieverklaring? Is dat de gemeente? In sommige gevallen hebben we te maken met uitzonderingen. Bij wie kunnen we dan langs om hier verder over te praten?
- Joost Nellen: In principe geven we één urgentie af per adres. We moeten natuurlijk altijd naar persoonlijke situaties kijken. Wij kunnen geen extra urgenties geven. We kunnen natuurlijk wel meekijken wat de mogelijkheden zijn op basis van woonduur of medische indicatie. Wij moeten ons alleen wel aan heel veel regels houden.
- Marion van der Voort: Geldt dat voor iedereen hier? Er zijn hier wellicht meer mensen die vragen hebben over 'Hoe zit dat met mijn kinderen of mijn situatie?'. U kunt zich in ieder geval zometeen melden en er is een spreekuur waar u naartoe kunt. Op het papier dat u straks meekrijgt staan telefoonnummers van contactpersonen en Rochdale gaat bij iedereen op huis bezoek.
- Joost Nellen: In het voorjaar willen we iedereen hebben bezocht om al dit soort dingen in kaart te brengen. We willen dat u straks een goed onderkomen heeft als u hier weg moet.

Woningtoewijzing

- Bewoner: Je bent met z'n tweeën bijvoorbeeld. Moet je dan een bepaalde woning aanvragen of mag je gewoon kiezen wat je wilt?
- Marion van der Voort: Bedoelt u of u ook grotere woningen mag aanvragen bijvoorbeeld? Of dat deze zijn gelimiteerd voor twee personen? En dat je met z'n tweeën een kleinere woning krijgt?
- Joost Nellen: Dat zijn inderdaad de regels waar ik het over had. De grote eensgezinswoningen, die zijn vaak 'gelabeld' in WoningNet voor gezinnen. Dus mensen met twee kinderen of meer. Als je alleen bent of maar met z'n tweeën, dan kun je niet reageren op een eensgezinswoning. Zo zijn er wel een paar woningen speciaal gelabeld voor ouderen. Dat zijn dus die regels waar ik het over heb, waar wij helaas niets aan kunnen doen.
- Marion van der Voort: Maar dit zijn typisch van die dingen die je kunt bespreken tijdens een huisbezoek.
- Bewoner: Stel je laat een huis achter met tuin, krijg je dan weer hetzelfde?
- Joost Nellen: Dat kunnen we niet garanderen. We kunnen meekijken en helpen, maar we kunnen het niet garanderen. U kunt zeker op huizen met een tuin reageren, maar WoningNet kijkt niet naar wat voor woning u achterlaat.

- Marion van der Voort: Jullie kunnen geen garanties geven, maar met een urgentie maak je toch wel meer kans op zo'n huis?
- Joost Nellen: We kunnen niet toveren, we weten niet wat er vrij komt. We kunnen niet meer woningen beschikbaar maken. We weten dat er in Poelenburg ongeveer tien woningen per maand vrij komen. Dus dat zijn er de komende twee jaar meer dan 200. In heel Zaanstad komen ongeveer 100 woningen per maand vrij, dus dat is best veel.

Planning

- Bewoner: Wanneer weten we wat er gebouwd gaat worden? Er kunnen mensen zijn die misschien wel tijdelijk naar een andere woning willen gaan? Dan kunnen ze daar rekening meehouden als ze gaan verbouwen, als ze daar maar tijdelijk gaan wonen.
- Bas van Schelven: Dat wordt steeds gedetailleerder in de loop der tijd. We denken dat er wel een aantal sociale huurwoningen komen, maar vooral kleine sociale huurwoningen. Echt kleiner dan wat het nu is.
- Marion van der Voort: Wanneer wordt het vage plan iets duidelijker, zodat mensen weten of ze daarop kunnen rekenen?
- Bas van Schelven: Ik hoop over ongeveer een half jaar. Naast het Sociaal Plan gaan we dit plan ook verder uitwerken.
- Marion van der Voort: Dus voordat mensen een urgentie krijgen en beslissen of ze gaan verhuizen of niet, zouden jullie meer moeten weten over wat er komt? Of in ieder geval voldoende voor mensen om te weten of ze kans maken om terug te komen?
- Bas van Schelven: Ja, dan hebben we meer richting over welk aantal en wat voor type woning daar komt.

SLOTWOORD (MARION VAN DER VOORT)

- Er zijn veel vragen over het plan en wanneer het komt, maar vooral ook voor de mensen zelf. Wat betekent het voor mij? Wat moet ik doen? Voor welke woning kom ik in aanmerking?
- U krijgt straks een papier met alle informatie van vanavond. Die is er in het Nederlands, Arabisch en Turks. Daarin staan ook namen en telefoonnummers van mensen die bereikbaar en beschikbaar zijn. Er staat ook in wanneer het spreekuur is. Ook komt Emmy bij u langs om te kijken hoe uw situatie is en wat Rochdale voor u kan doen.
- Joost Nellen: We hopen dat in het voorjaar het Sociaal Plan zover is, dat we het u kunnen voorleggen. Dit hangt af van hoe het gaat. Ik maak het zelf voor een groot deel, maar we moeten dit met de Projectcommissie afstemmen. En ik wil hen ook niet teveel onder druk zetten, want zij hebben natuurlijk ook best een verantwoordelijkheid. We moeten het goed met elkaar doorlopen en zorgen dat we het met elkaar eens zijn.
- U kunt zo kennismaken met de mensen die in de Projectcommissie zitten. Als u nu al specifieke dingen heeft, kunt dat wellicht al aan ze meegeven.

- Verder kunt u uw andere vragen stellen aan de verschillende informatietafels hier in de zaal.
- Heel hartelijk bedankt voor uw aandacht en wel thuis!

Woningstichting Rochdale
Bos en Lommerplein 303
1055 RW Amsterdam

Postbus 56659
1040 AR Amsterdam

Telefoon 020 215 00 00
E-mail info@rochdale.nl

rochdale.nl



januari 2020