

# Nieuwsbrief zes flats Bloemenoord

Op woensdag 28 maart 2018 hebben we aan alle huurders van de zes flats aan de Valeriaanstraat, Esdoornstraat, het Larixplein en Distelplein aangekondigd dat we het voornemen hebben om uw woning te slopen. Tijdens de inloopavonden op 3 en 4 april hebben we de reacties en vragen op dit bericht met elkaar gedeeld. In deze nieuwsbrief leest u de antwoorden op de belangrijkste vragen die bewoners aan ons gesteld hebben.

## Casade ondersteunt u zo goed mogelijk

De aankondiging van het voorgenomen besluit sloop betekent voor u als huurder een periode van onzekerheid en onduidelijkheid. Het is voor alle bewoners een ingrijpende maatregel. Dat begrijpen wij erg goed. Maar u staat hier niet alleen voor. Wij ondersteunen u zo goed mogelijk om ervoor te zorgen dat u weer een goede en fijne plek vindt om te wonen.

## Antwoord op de meest gestelde vragen

De inloopavonden hebben veel reacties en vragen opgeleverd. Op basis hiervan hebben we deze eerste nieuwsbrief gemaakt. We beantwoorden de meest gestelde vragen. Het kan zijn dat u uw vraag niet terugleest; dat komt omdat we daar in deze fase nog geen antwoord op hebben. Deze vragen beantwoorden we op een later moment. Vanaf nu zult u met regelmaat een Nieuwsbrief van ons ontvangen. Deze nog op papier en straks voor hen die willen digitaal.

## Huisbezoek

Bij bijna alle huurders van het Distelplein en Valeriaanstraat zijn we al op huisbezoek geweest, bij andere bewoners komen we binnenkort. Tijdens de huisbezoeken (in april t/m juni) halen we nog meer vragen op en leren we van elkaar hoe, als het besluit genomen is, we de verhuizingen, sloop en nieuwbouw voor u het best kunnen realiseren. Voor en met de bewoners en omwonenden van de zes flats.

## Uw aanspreekpunt

We hopen u met deze informatie weer wat meer duidelijkheid te geven. Als we nog niet bij u zijn geweest, bespreken we uw vragen en deze nieuwsbrief tijdens het huisbezoek. Heeft u in de tussentijd vragen of opmerkingen? Laat het ons weten!

Voor vragen over de deze nieuwsbrief kunt u contact opnemen met:



Robert van Mersbergen  
Consulent  
r.v.mersbergen@casade.nl



Nadia Visser  
Wijkbeheerder  
n.visser@casade.nl

0800 55 222 22 (gratis)

## **1. Vragen over de huidige situatie**

### **Zijn de woningen die jullie terugbouwen wel te betalen, kan ik terugkeren ?**

Casade is er voor huurders met een smalle beurs. In de nieuwbouw komen woningen die variëren in huurprijs en woontype. Alle nieuwbouwappartementen krijgen sowieso een huurprijs onder de huurtoeslaggrens ( nu € 710,68).

### **Is het sloopplan definitief ?**

We hebben het proces in maart in gang gezet en u hierover per direct geïnformeerd. Dit zal leiden tot een definitief sloopbesluit in de zomer voor de flats uit de eerste fase (Distelplein en Valeriaanstraat). Het afgelopen jaar heeft Casade de toekomst van de zes flats onderzocht. We bekeken de mogelijkheden tot woningverbetering. Uit het uitgebreide onderzoek blijkt dat de woningen te veel technische beperkingen hebben, om deze aan te kunnen passen aan de wensen en eisen van nu en de toekomst. Op de vrij te komen locatie willen we tenminste 240 nieuwe appartementen terug bouwen. We hebben het voornemen besproken met de huurdersbelangenorganisatie en de gemeente Waalwijk.

### **Wat doet Casade met de huurverhoging de komende jaren?**

De huren van de appartementen Distel en Valeriaan worden niet meer jaarlijks verhoogd. Omdat de appartementen Esdoorn en Larix pas later worden gesloopt, krijgen deze de komende twee jaar nog wel een jaarlijkse huurverhoging. Deze blijft echter zeer beperkt.

### **Waarom zijn er geen gesprekken geweest met de bewoners over wat zij graag willen?**

Als onderdeel van het onderzoek hebben we in 2017 meerdere gesprekken gevoerd met verschillende bewoners uit alle gebouwen per galerij. We hebben met hen gesproken over hun ervaringen en wensen over de huidige appartementen. Daarnaast hebben we gekeken naar de klachten en reparatieverzoeken op woning- en gebouwniveau. Zo hebben we een beeld gekregen van de bewonerservaringen in de gebouwen.

### **Waarom worden er nu al afspraken ingepland voor huisbezoeken?**

Dit doen we omdat de aankondiging voor u veel impact heeft. We weten graag wat uw zorgen zijn en wat uw toekomstige woonwensen en mogelijkheden zijn. U kunt aangeven waarmee we rekening moeten houden in uw situatie.

### **Waarom is gekozen voor een gefaseerde aanpak en te starten met de Valeriaan en de Distelflats?**

Wij hebben deze keuze gemaakt vanwege de ligging en de gemiddelde leeftijd van de huurders in de flats. De locatie van de Valeriaan en Distelflats is door de ligging ten opzichte van de voorzieningen het meest wenselijk om als eerste te slopen.

### **Blijven jullie wel het dagelijks onderhoud naar behoren uitvoeren?**

Natuurlijk doen we dat. Als u een technische klacht of reparatieverzoek heeft, neem dan gerust contact met ons op via 0800 55 222 22 of stuur een e-mail naar [info@casade.nl](mailto:info@casade.nl).

### **Wat wordt er gedaan met de lift? Deze werkt al jaren slecht.**

Sinds 2017 onderhouden we de liften in de gebouwen intensiever. We controleren de werking meer dan gebruikelijk en zorgen dat de liften goed blijven werken. Bij storing kunt u altijd het storingsnummer bellen van Orona liftservice 0172 – 446 111.

### **Waarom is het Lohmanpark wel gerenoveerd en kunnen deze appartementen niet gerenoveerd worden?**

Het Lohmanpark is alleen aan de buitenkant gerenoveerd. In 2017 zijn de entree en kopgevels van het Prof. Dr. Lohmanpark aangepast en hebben we schilderwerk gedaan. In de appartementen is, behalve een videofoon, niets aangepast.

## **2. Sociaal statuut**

### **Er is nog geen sociaal statuut. Hoe weten we dan hoe alles is geregeld en wat voor afspraken we kunnen maken tijdens de huisbezoeken ?**

Het sociaal statuut is het plan dat Casade met de Samenwerkende Huurdersbelangenorganisaties Casade (SHC) opstelt bij sloop en woningverbetering. Hierin staan uw rechten en onze plichten en de wettelijke bepalingen zoals bijvoorbeeld de verhuiskostenvergoeding, deze vergoeding is € 5993,- (prijsspeil 2018).

In het sociaal statuut staan ook de afspraken rondom voorrang bij woningtoewijzing en hoe we omgaan met dubbele huur en terugkeergarantie. Op dit moment werken we aan een nieuw sociaal statuut dat deze zomer klaar moet zijn. In het nieuwe sociaal statuut willen de SHC en Casade meer ruimte voor maatwerk aan de huurders op het gebied van verhuisbegeleiding.

**Waarom gaat het sociaal statuut nog niet in?**

Wij vinden dat u het recht hebt om als eerste te weten wat de toekomst is van uw appartement. Daarom hebben we het voornemen om te slopen in een vroeg stadium bij u aangekondigd. Nu zijn we volop bezig met het maken van het sociaal statuut en andere voorbereidingen die nodig zijn. Dit zal leiden tot een definitief sloopbesluit in de zomer met de flats van het Distelplein en de Valeriaanstraat als eerste fase. Hieraan is het sociaal statuut gekoppeld. Voor de Esdoorn en Larix zal dit in het jaar 2020 zijn.

**Kan ik terug naar mijn eigen plek in de wijk ?**

In het sociaal statuut komt een terugkeergarantie te staan. Die terugkeergarantie geldt voor een woning in de nieuw te bouwen flats aan het Distelplein, de Valeriaanstraat, het Larixplein en de Esdoornstraat. We kunnen u niet de garantie geven dat u terugkeert naar precies dezelfde plek als waar u nu woont. Omdat we nog niet weten hoe de nieuwbouw eruit gaat zien, kunnen we hier nu helaas nog geen antwoord op geven.

**Is er een terugkeergarantie in dezelfde samenstelling (buren)?**

Deze garantie kunnen we niet geven, op basis van de huisbezoeken en uw woonwensen gaan we op zoek naar de mogelijkheden of meest ideale situatie.

**Is het mogelijk om het open te houden of je wel of niet terug komt?**

Ja dat is mogelijk. U kunt in aanmerking komen voor de terugkeergarantie. Het staat u vrij om deze terugkeergarantie in te trekken.

**Wat doet Casade met extra onkosten zoals stoffering en zelf aangebrachte veranderingen?**

Elke huurder heeft kosten gemaakt om de woning naar eigen wens in te richten. Naast de wettelijk bepaalde verhuiskostenvergoeding regelen we in het sociaal statuut hoe wij omgaan met de vergoeding van door Casade goedgekeurde zelf aangebrachte veranderingen en stoffering.

**Krijg ik een vergoeding voor hulp bij verhuizen? Of helpende handen bij verhuizing?**

In principe zijn de inzet en kosten voor uzelf. We inventariseren bij de huisbezoeken hoeveel mensen er hulp nodig hebben. Op basis van wat u aangeeft tijdens het huisbezoek, bekijken wij wat we kunnen bieden als extra service.

**Krijgen huurders die niet terugkeren voorrang op een nieuwe woning ten opzichte van terugkeerders?**

Iedereen uit uw flat krijgt voor een nieuwe woning voorrang op andere woningzoekenden. Hoe we de woningen verdelen als er meer van u op dezelfde woning reageren, regelen we in het sociaal statuut.

### **3. Woning zoeken**

#### **Hebben jullie wel genoeg woningen om iedereen te plaatsen?**

Ja, wij hebben goed zicht op het aantal verhuizingen in een jaar en ervaring met herhuisvesten. Wij richten het ontwikkel- en bouwproces zo in dat er zo weinig mogelijk effect op de woningmarkt is. Dat is in ieders belang, van u en van de andere woningzoekenden. Als wij kijken naar het verloop van huuropzeggingen en onze ervaringen, zijn er voldoende woningen. Maar ook met mogelijkheden van nieuwbouw en tijdelijke huisvesting willen we iedereen een juiste en gewenste plaats bieden.

#### **Moeten wij ons inschrijven bij Woning in Zicht en zelf zoeken?**

Ons aanbod huurwoningen kunt u vinden op [www.woninginzicht.nl](http://www.woninginzicht.nl). Woning in Zicht is een website waar meerdere woningcorporaties uit de regio Midden-Brabant samen hun woningen aanbieden. Om op woningen te reageren, moet u ingeschreven staan als woningzoekende. Als u nog niet als woningzoekende ingeschreven staat, doet Casade dit voor u zodra het sociaal statuut ingaat. U kunt uiteraard zelf reageren via [www.woninginzicht.nl](http://www.woninginzicht.nl), maar als u hierbij hulp of andere begeleiding nodig hebt, dan gaan wij die u bieden.

#### **Hebben huurders van een garage ook recht op een andere garage?**

De huurovereenkomst van een garage is anders dan die van woonruimte. Casade is niet verplicht om een andere garage aan te bieden. We hebben echter ruim voldoende garages, de huurders van de garages zijn hierover per brief geïnformeerd.

#### **Krijg ik wel een woning in Waalwijk?**

Op basis van uw woonwensen kunt u zoeken naar woningen die via Woning in Zicht beschikbaar komen. De voorrang die u krijgt door het sociaal statuut geldt voor het woningbezit van Casade.

### **4. Verhuizen**

#### **Komen er tijdelijke woningen?**

We hebben nog niet besloten of er tijdelijke woningen op de locaties gaan komen, maar dit vinden we zeker een optie om te zorgen voor tijdelijke huisvesting. Ook kunnen appartementen die vrij komen in de Esdoorn en Larixflats gebruikt gaan worden als zogenaamde 'wisselwoningen' voor huurders die wensen terug te keren.

### **Kunnen bewoners spullen achterlaten in het appartement?**

Bij vertrek uit uw huidige appartement kan het zo zijn dat we minder eisen stellen aan hoe u het appartement aan Casade oplevert. Wat wel van belang is, is dat u de woning schoon en leeg oplevert. Eventuele stoffering, zoals vloerbedekking of gordijnen, kunnen blijven.

We bekijken de mogelijkheden hoe we het afvoeren van grof vuil voor u makkelijker kunnen maken.

### **Wanneer moeten de bewoners verhuizen?**

Zodra het sociaal statuut van kracht is, kunt u gaan verhuizen. Wij helpen u daar graag bij met advies en begeleiding. Volgens de huidige planning moeten de Distel en Valeriaan flats in december 2019 leeg zijn.

### **Wat gaat er gebeuren met appartementen waarvan de huur wordt opgezegd?**

Als er appartementen leegkomen, dan gaan wij die tijdelijk verhuren. Wanneer de sloop dichtbij komt, verhuren we de woningen niet meer en maken we ze 'onklaar'. Dat wil zeggen dat we dan alle water-, gas- en elektrameters verwijderen zodat het appartement niet meer bewoond kan worden.

## **5. Nieuwbouw**

### **Kan ik meedenken over de nieuwbouwplannen?**

Zoals u heeft kunnen lezen, weet Casade nog niet wat er aan nieuwbouw gaat komen. Er zijn een aantal uitgangspunten bekend: de huur moet betaalbaar zijn (onder de huurtoeslaggrens) en er moeten tenminste 240 appartementen terugkomen die in grootte verschillend kunnen zijn.

Wij zouden graag willen dat verschillende huurders meedenken over de nieuwbouw. En we gaan uiteraard ook de gemeente en andere omwonenden betrekken bij het maken van de plannen. De startbijeenkomst voor wie mee wil denken wordt in juni georganiseerd. Heeft u interesse om mee te denken en heeft u dit nog niet kunnen aangeven tijdens het huisbezoek? Meld u dan aan bij Robert van Mersbergen via [r.v.mersbergen@casade.nl](mailto:r.v.mersbergen@casade.nl) of bel gratis 0800 55 222 22.

### **Gaan de huurprijzen sowieso omhoog?**

Het lijkt misschien gek, maar dat kunnen we niet zo precies zeggen. Alle 240 huurders hebben nu een individuele huurprijs. Als iemand al tientallen jaren huurt, dan is de huurprijs mogelijk lager dan de nieuwe huurprijs. Het kan dus voor iedereen verschillend zijn of de nieuwe huurprijs nu hoger of lager is.

### **Komen er weer garages terug?**

Het is nog niet bekend of we garages terug gaan bouwen. Hier kunnen we helaas nog niets over zeggen.