

Nieuwsbrief 20, augustus 2009

Renovatie Hasebroekstraat e.o.

Deze informatie betreft de bewoners van project 1005, deurblokken 4 en 5 (alle bewoners met een vast contract en die wonen op tijdelijke basis).



Eind juni organiseerden wij een bewonersbijeenkomst om de renovatieplannen voor de deurblokken 4 en 5 uiteen te zetten. Inmiddels zijn we bijna twee maanden verder en vatten we de plannen met deze nieuwsbrief nog eens voor u samen.

U leest verder ook hoe u als bewoners wordt begeleid in dit proces en wat de planning is. Verder vindt u een overzicht van belangrijke vragen en antwoorden die tijdens de bewonersavond aan de orde kwamen. Heeft u vragen, kijk dan achterop voor belangrijke contactgegevens.

Deurblok 4

Hasebroekstraat 69 t/m 101 (oneven)
J.P. Heijestraat 41 t/m 53 (oneven)

Deurblok 5:

Bellamystraat 127 t/m 143 (oneven)
Van Effenstraat 2 t/m 12 (even)
2e Kostverlorenkade 111 t/m 114 (even en oneven)
Hasebroekstraat 90 t/m 106 (even)
Hasebroekstraat 114 t/m 118 (even)

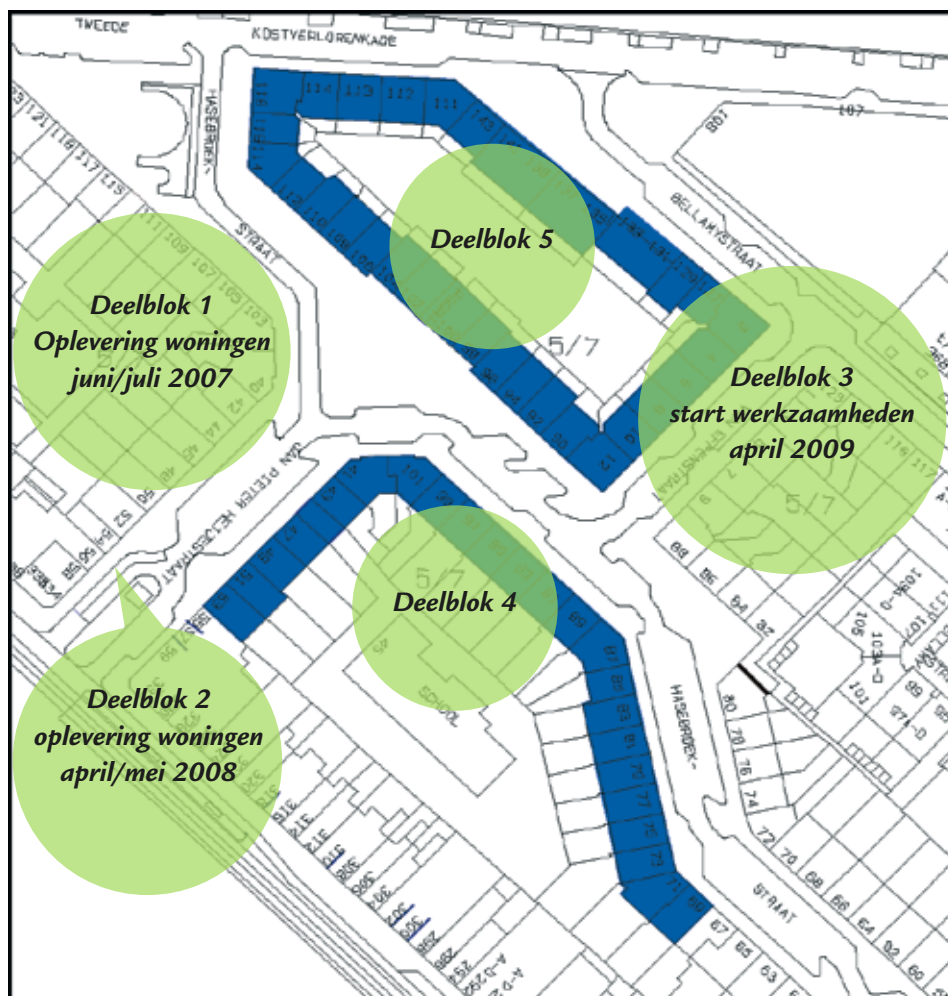
Renovatie

Rochdale heeft een renovatieplan opgesteld voor de deurblokken 4 en 5. Het plan houdt zoveel mogelijk rekening met de uitkomsten van het uitgevoerde bewonersonderzoek. De grootste wijziging ten opzichte van de eerdere renovaties in de andere deurblokken is dat niet alle woningen meer worden samengevoegd.

Inhoud plannen

Bij alle bouwblokken vindt funderingsherstel plaats. Dit betekent dat iedere huurder in ieder geval voor de duur van de renovatie moet verhuizen. Een groot deel van de woningen wordt samengevoegd tot woningen die weer voldoen aan de eisen

van deze tijd. Bij de portieken in de Bellamystraat 127 en 129, Van Effenstraat 2 en 4, Hasebroekstraat 100, 102, 69, 71 en 101 en de J.P. Heijestraat 41, 43, 45 en 47 vinden naast het funderingsherstel alleen casco-werkzaamheden plaats. Daar worden de woningen dus niet samengevoegd.



Er is voor deze portieken gekozen omdat de huidige woningen groter zijn dan 45m². Kleinere woningen zijn nauwelijks verhuurbaar en komen daarom niet in aanmerking voor deze aanpak.

Standaard cascowerkzaamheden

Standaard cascowerkzaamheden bestaan onder andere uit het herstellen en vernieuwen van de funderingen, verwijderen van asbest, vervangen van standleidingen voor de riolering, vervangen balkonvloeren en het vernieuwen van de voor- en achtergevelramen. De balkons worden niet standaard verbreed. Bij de bovengenoemde adressen worden uitsluitend de afgekeurde onderdelen vernieuwd. Dit kan bijvoorbeeld zijn een slecht functionerend en afgeschreven keukenblok.

Verbeterpakket

Naast de cascowerkzaamheden kunnen de toekomstige bewoners van bovenstaande adressen ook kiezen voor een 'verbeterpakket'. Deze verbeterpakketten worden aangeboden tegen een extra huurverhoging. De verbeterpakketten bestaan onder andere uit:

- Verbreding van de balkons.
 - Verlaagde plafonds in woon- en slaapkamer, gang, keuken, toilet en badkamer.
 - Isolatiepakket bestaat uit voorzetwanden (behangklaar opgeleverd), nieuwe vensterbanken (echter alleen wanneer u ook kiest voor verlaagde plafonds).
 - Beperkte plattegrondwijzigingen (alleen in combinatie met verlaagde plafonds).
 - Keuken/badcelverbetering.
- Tijdens de huisbezoeken kunnen wij u over de mogelijkheden uitgebreid informeren.

Zoals gezegd worden de overige woningen op hoog niveau gerenoveerd, inclusief samenvoegingen. Dit gebeurt conform de aanpak zoals u binnenkort kunt zien in de modelwoning aan de Hasebroekstraat 72/74 (in deelblok 3). Bij een hoogniveau-renovatie worden alle onderdelen van de woning aangepakt, zoals het vernieuwen van keukens en badkamers, het herindelen van de woning, het aanbrengen van isolatie en het creëren van een berging op de begane grond.

Modelwoning

Op het adres Hasebroekstraat 72/74 wordt momenteel een nieuwe modelwoning gerealiseerd. Zodra deze gereed is (medio oktober 2009) ontvangt u daarover bericht en kunt u deze woning bezichtigen om een indruk te krijgen van de uitvoering van de renovatie.

Bewonersbegeleiding

Hoe gaat het nu verder? Alle huurders van deelblok 4 met een vast contract krijgen binnenkort een huisbezoek. Tijdens dit bezoek krijgt u voorlichting over uw mogelijkheden om stadsvernieuwingsurgent te worden. Daarnaast worden uw woonwensen geïnventariseerd.

Doorschuiven of terugkeren

Voor een deel van de huurders van deelblok 4 bestaat de mogelijkheid door te schuiven naar een gerenoveerde woning in deelblok 3 (dit blok wordt nu gerenoveerd, zie foto). Wanneer u aangeeft dat u wilt doorschuiven naar deelblok 3 of juist terug wilt keren in het blok waarin u nu woont, kunnen wij u informeren over uw mogelijkheden. Wanneer wij alle bewoners uit uw deelblok hebben bezocht en hun woonwensen hebben geïnventariseerd, worden de woningen in deelblok 3 toegewezen op basis van woonduur en passendheid, en zolang de voorraad strekt. Bewoners die willen terugkeren naar een woning in deelblok 4 moeten te allen tijde eerst naar een wisselwoning. Ook is er de mogelijkheid om met voorrang via WoningNet te zoeken naar andere woonruimte buiten de buurt.

De bewoners uit deelblok 5 worden op zijn vroegst in 2010 bezocht en zij krijgen de mogelijkheid door te schuiven naar deelblok 4. In deelblok 5 zullen zeker ook woningen worden verkocht.



Planning

Deelblok 4

Start huisbezoeken	4e kwartaal 2009
Aanvraag peildatum deelblok 4	4e kwartaal 2009
Doorschuiven naar deelblok 3	4e kwartaal 2009
Start renovatie	Eind 2010

Deelblok 5

Start huisbezoeken naar verwachting	4e kwartaal 2010
Aanvragen peildatum	4e kwartaal 2010
Doorschuiven naar deelblok 4	2011
Start renovatie	2011

Deze planning is onder voorbehoud en u kunt hier dan ook geen rechten aan ontleen.

Voor blok 4 en 5 houdt het in dat er circa 50 woningen verkocht gaan worden. Afspraak is dat 30% van het aantal woningen dat na renovatie beschikbaar is, verkocht wordt. Dit gebeurt mede om de renovatie te financieren.

Het verhaal is niet veranderd. Er zijn nog steeds alleen samenvoegingen.

Nee, er zijn niet alleen samengevoegde woningen. Er komen nu ook niet-samen-gevoegde woningen die beperkt worden aangepakt. Met daarbij de mogelijkheid om voor keuzepakketten te kiezen. Zo is er meer keus dan eerder in het project het geval was.

Worden er in blok 3 woningen vrij gehouden voor bewoners uit blok 3?

Ja, echter niet alle huurders van dit deelblok hebben gekozen voor terugkeer. Zo is een aantal woningen beschikbaar voor doorstromers uit deelblok 4. Voordeel hiervan is dat dan geen wisselwoning nodig is.

Is het mogelijk om terug te keren in je eigen woning?

Dat is alleen mogelijk voor zover er niet wordt samengevoegd, dus op de adressen die eerder genoemd zijn. Doorschuiven in het blok is mogelijk, afhankelijk van vraag en aanbod. Wel geldt dat eerst van een wisselwoning gebruik moet worden gemaakt.

Hoe wordt omgegaan met alleenstaande ouders die terug willen keren in het complex? Een samengevoegde woning is misschien te groot.

Voor de toewijzing gelden gemeentelijke regels. In het huisbezoek maken wij met iedere huurder maatwerkafspraken. Het plan voorziet in ruimere, maar ook in kleinere samenvoegingen.

Spreekuur

Wanneer we starten met de herhuisvesting, starten we ook met een wekelijks spreekuur op een nog later te bepalen locatie. Tijdens dit spreekuur kunt u terecht met alle niet-technische vragen. Daarnaast kunt u gebruik maken van de telefonische gesprekken. Het telefoonnummer vindt u achterin deze nieuwsbrief.

Sociaal Plan

Bij renovatie of sloop wordt er een Sociaal Plan opgesteld. Voor project 1005 bestaat al een Sociaal Plan. Dat wordt nu vernieuwd en aangepast aan de plannen voor de deelblokken 4 en 5. Het Sociaal Plan wordt besproken met de bewonersafvaardiging BOP. Binnen een Sociaal Plan worden de rechten en plichten van beide partijen geregeld. Zo staat bijvoorbeeld de verhuiskostenvergoeding à € 5.275,00 beschreven en is te lezen hoe de herhuisvesting is geregeld.

Bewonersavond

Op de bewonersavond van 29 juni jl. over de renovatie, waren ruim 50 bewoners aanwezig. De avond werd gestart met een presentatie van de plannen voor de deelblokken 4 en 5. De presentatiegegevens ontvangt u later van ons. Daarna was er ruimte voor bewoners om vragen te stellen. Hieronder vindt u een aantal door bewoners gestelde vragen met daarbij de bijbehorende antwoorden.

Welk percentage van de woningen wordt verkocht in blok 5? In de andere blokken is nl. minder dan 30% verkocht.

Doordat voor de eerste blokken gekozen is voor een lager percentage koopwoningen kunnen bewoners nu makkelijk doorschuiven naar een ander blok. Totaal zullen er ongeveer 70 woningen worden verkocht.



Belangrijke telefoonnummers

Projectparticipatie

Voor de niet technische begeleiding is Sharon Lackin uw contactpersoon. Wegens ziekte worden haar taken op dit moment waargenomen door Marga Baruch.

Haar werkdagen zijn maandag, dinsdag, woensdag en donderdag. Tijdens haar vakantie van 30 juli tot en met 24 augustus 2009 wordt haar telefoon wel beantwoord en worden notities gemaakt zodat zij u na haar vakantie kan terugbellen.

Telefonisch spreekuur

dinsdag van 13.00 – 15.00 uur
woensdag en donderdag
van 09.00 – 11.00 uur

Telefoonnummer: 020 – 398 64 82
Email: mbaruch@deltaforte.nl

Huuropzeggingen en algemene huurzaken

Afdeling Woonservice van Rochdale
Slotermeerlaan 152
Telefoon: 020-506 21 00
Bereikbaar: maandag t/m donderdag van
8.30 – 16.30 uur, op vrijdag tot 12.30 uur.

Sociaal Beheer

Medewerker sociaal beheer,
Milosj van Renesse: 020-5062100

Reparatieverzoeken en technische klachten

Voor reparaties en technische klachten aan uw woning belt u gratis met het callcenter van Rochdale: 0800-023 66 23

Buurtregisseur

De heer J. Okx,
telefoonnummer 0900-8844

Buurtmanager van het stadsdeel

Buurtmanager voor zaken m.b.t. leefbaarheid en openbare ruimte in de Bellamybuurt
De heer Henk Grool,
telefoon: 020-252 37 41

Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunt u geen rechten ontleenen.

www.rochdale.nl
www.deltaforte.nl



Colofon: Deze nieuwsbrief is een gezamenlijk product van Rochdale en Delta Forte. NB11.0_13082009

DeltaForte

Delta Forte houdt zich bezig met gebiedsgericht en locatiespecifiek (her)ontwikkelen van plaatsen om te wonen en te leven. In opdracht van woningcorporaties en samen met alle betrokkenen. Delta Forte is een zelfstandige dochterorganisatie van Woningstichting Rochdale. Wilt u meer weten over Delta Forte, kijk dan op www.deltaforte.nl.