



Informatieblad

Goes-West, noordelijk plandeel

Dinsdag 28 en woensdag 29 juni zijn wijkbewoners bijgepraat over onze plannen voor het noordelijk deel van Goes-West. In dit informatieblad kunt u alles rustig teruglezen.



Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben wij diverse vragen ontvangen. De meest gestelde vragen hebben wij in dit informatieblad opgenomen. U kunt deze vragen herkennen aan het zwarte vraagteken.

Wat gaat er gebeuren in het noordelijk plandeel Goes-West?

Gemeente Goes start vanaf 2024 met werkzaamheden in de openbare ruimte. Beveland Wonen start vanaf 2025 met de sloop van verouderde huurwoningen en bouw van nieuwe woningen.

Sloop en nieuwbouw door Beveland Wonen

De woningen die onderdeel uitmaken van het sloop- en nieuwbouwproject zijn:

- Bankertstraat 1 t/m 41, 43, 45, 47
- Couwervestraat 1 t/m 24, 59 t/m 80
- Evertsenstraat 18 t/m 96 (even)
- Jacob Catsstraat 2 t/m 38 (even)
- Joost de Moorstraat 2 t/m 29, 31
- Rommerswalestraat 2 t/m 14 (even)
- Scheldestraat 2 t/m 54 (even)
- Schengestraat 1 t/m 37 (oneven)
- Westsingel 100 t/m 130 (even)

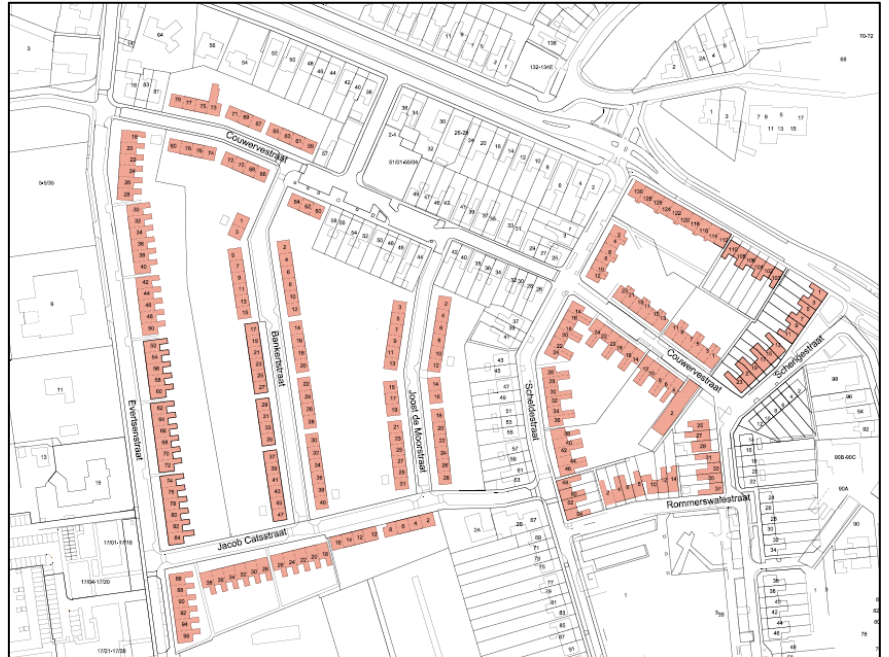
Het slopen van woningen is altijd een ingrijpende gebeurtenis. We doen er alles aan om iedereen zo goed mogelijk te begeleiden. Ook voor omwonenden kan het project voor enige hinder zorgen. Daarom houden we u graag op de hoogte. Zo zullen wij met enige regelmaat een informatieblad uitbrengen voor bewoners en omwonenden.

Openbaar gebied door Gemeente Goes

In de wijk wordt een langzaam-verkeer-verbinding met het centrum aangelegd. Deze verbinding loopt via een groen hart in de wijk. De groene strook naast de Jacob Catsstraat kan ook worden ingericht voor spelen en bewegen in de wijk. Dit doen we in overleg met de bewoners.

De gemeente wil de kwaliteit van de wijk verbeteren. Er komt meer groen in de wijk. Door parkeren achter de woningen mogelijk te maken komen er minder auto's in de straten.

De gemeente werkt samen met Beveland Wonen aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. Daarmee zal bijvoorbeeld wateroverlast worden voorkomen.



Vraag:

Antwoord:

Als omwonende zijn we bang voor schade aan ons huis. Hoe helpen jullie hier bij?

Een specialistisch bureau zal de woningen voor de sloop opnemen. Er worden foto's van de buitenzijde gemaakt. We bieden ook aan om binnen in de woning foto's te maken. Als er onverwachts toch schade ontstaat, lossen wij dat voor u op.

Fasering: Wanneer zijn welke woningen aan de beurt?

In de voorlopige planning wordt rekening gehouden met vier fases. Door te werken met fases kunnen veel bewoners in één keer naar de nieuwbouw in eigen wijk verhuizen. Pas als de nieuwbouw in een eerdere fase klaar is, en de bewoners uit de volgende fase tijd hebben gehad om te verhuizen, wordt de sloop van de volgende fase gestart.

Bouwroute: rustig en veilig

Bij het kiezen van fases is ook rekening gehouden met de bouwroute. Op de volgende pagina's is de bouwroute afgebeeld door een zwarte lijn met pijltjes. De pijltjes geven de rijrichting van het bouwverkeer aan. De bouwroute is gekozen zodat er zo min mogelijk overlast wordt ervaren. Er is ook gekeken naar de draagkracht van de straat en de verkeersveiligheid.

Klein beginnen

Uit ervaring weten wij dat bij grote projecten 30% tot 40% van de bewoners terugkeert in de nieuwbouw in eigen wijk. De overige bewoners verhuizen naar huur- of koopwoningen buiten het project. Dit zorgt er voor dat we in Goes-West met steeds grotere fases kunnen werken. We starten dus eerst met een kleiner aantal woningen in fase 1. Dit aantal neemt iedere latere fase toe.



Vraag: *Waarom is de fasering niet hetzelfde als een aantal jaar geleden?*

Antwoord: *Dit komt door nieuwe inzichten in verhuisbewegingen. De woningen aan de Jacob Catsstraat slopen we daarom pas in fase 3. Hier worden namelijk geen nieuwe woningen terug gebouwd. We zorgen nu dat we eerst veel nieuwe woningen kunnen bouwen. Zo kunnen mensen uit latere fases in één keer verhuizen naar nieuwbouw.*

Waar kunnen bewoners uit fase 1 (tijdelijk) wonen?

Mensen die in de eerste fase wonen kunnen niet in één keer verhuizen naar nieuwbouw in het noordelijk plandeel. Als zij naar nieuwbouw in de eigen wijk willen terugkeren, kunnen ze gebruik maken van een wisselwoning.

Een wisselwoning

De wisselwoning wordt door Beveland Wonen gezocht. De huurders kunnen hier ongeveer 1 jaar wonen: tot de sloop en nieuwbouw in hun eigen fase klaar is. De wisselwoning is voorzien van nette wand-, vloer- en raambekleding. Beveland Wonen helpt met het verhuizen. Voor het gebruik van de wisselwoning betaalt de huurder dezelfde kale huurprijs als die van hun oude woning.



Vraag: *Ik woon in fase 2. Kan ik straks ook terug naar dezelfde plek?*

Antwoord: *Ja. Iedereen mag terugkeren naar nieuwbouw in de eigen fase. U moet dan wel ongeveer 1 jaar in een wisselwoning wonen. Beveland Wonen helpt hierbij.*

Nieuwbouw Abel Tasmanstraat Goes-West (zuidelijk plandeel)

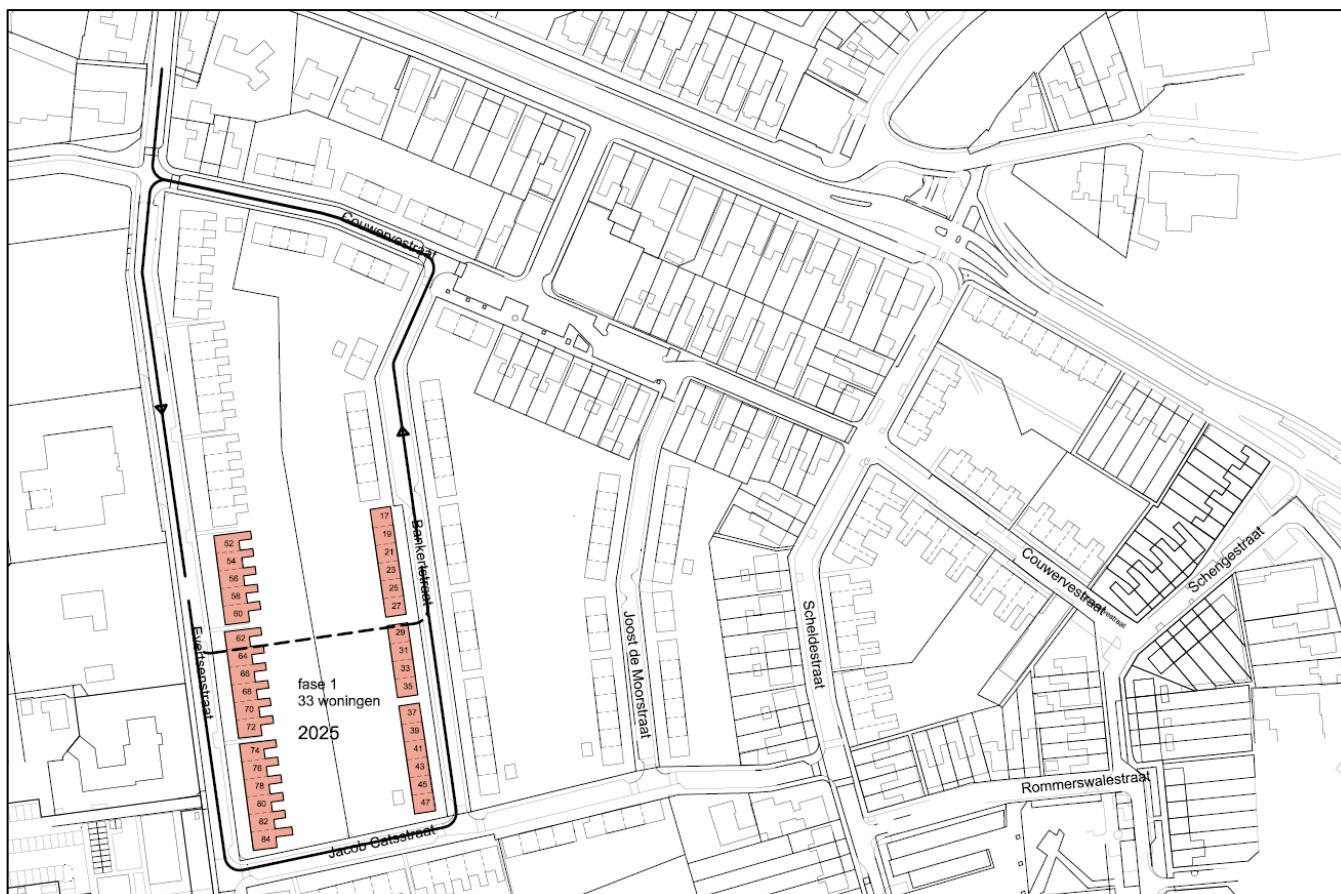
Een aantal huurders uit fase 1 kunnen ook naar nieuwe levensloopwoningen in de Abel Tasmanstraat verhuizen. Hier worden in 2024 zes verouderde eengezinswoningen gesloopt. Er worden zes levensloopbestendige woningen gebouwd. Deze woningen zijn gereserveerd voor huurders uit fase 1 van het noordelijk plandeel Goes-West.

Nieuwbouw Goes-Oost

In Goes-Oost worden eind 2023 woningen gesloopt in de Jacob Klaaijsenstraat en J.D. van Mellestraat. Hier worden 27 levensloopwoningen, 11 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 12 eengezinswoningen met twee slaapkamers teruggebouwd. Dit biedt ook kansen voor mensen uit Goes-West met voorrang.

Let op! planning en plattegronden zijn nog niet definitief

Het project zit nog in de beginfase. De planning + fasering is voorlopig. Verdere uitwerking vindt plaats samen met klankbordgroep, aannemer, architect en projectteam.



^ De roodgekleurde woningen worden in fase 1 gesloopt. Dit zijn Evertsenstraat 52 t/m 84 (even) en Bankertstraat 17 t/m 47 (oneven).



^ De woningen in de groene vlakken in fase 1 zijn de nieuwbouwwoningen. De roodgekleurde woningen worden in fase 2 gesloopt. Dit zijn: Bankertstraat 14 t/m 40 (even) en Joost de Moorstraat 2 t/m 29, 31.



^ De woningen in groen gekleurde vakken in fase 2 zijn de nieuwbouwwoningen. De roodgekleurde woningen worden in fase 3 gesloopt. Dit zijn: Evertsenstraat 18 t/m 50 en 86 t/m 96 (even), Jacob Catsstraat 2 t/m 38 (even), Bankertstraat 1 t/m 13, 15 en Couwervestraat 59 t/m 80.



^ De woningen in groen gekleurde vakken in fase 3 zijn de nieuwbouwwoningen. De roodgekleurde woningen worden in fase 4 gesloopt. Dit zijn: Scheldestraat 2 t/m 54 (even), Couwervestraat 1 t/m 24, Rommerswalestraat 2 t/m 14 (even), Schengestraat 1 t/m 37 (oneven), Westsingel 100 t/m 130 (even).



^ De woningen in groen gekleurde vakken in fase 4 zijn de nieuwbouwwoningen. Op het kavel tussen de Westsingel, Scheldestraat, Couwervestraat en Schengestraat komen ook huurwoningen. We hebben hier nog geen concept tekening van. De indeling wordt later nog bepaald.

Hoe zien de wijk en de woningen er straks uit?

In Goes-West willen we drie type woningen bouwen: levensloopwoningen en eengezinswoningen met twee en drie slaapkamers. Elke woning krijgt een berging.

De exacte indeling van de woning, de afmetingen binnen en de afmetingen van de schuurtjes staan nog niet vast. Pas nadat een aannemer en architect zijn betrokken bij het project zal dit duidelijk worden.

In de **klankborggroep omgeving** kijken we naar de indeling van de wijk. Dus ook naar welke woningtypes waar gebouwd worden. We verwachten in 2023 een definitief stedenbouwkundig plan te hebben.

In de **klankbordgroep woning** kijken we samen naar de indeling van de woning en schuur. We verwachten in 2024 definitieve woning plattegronden te hebben. Daarin staan de afmetingen van de woning en schuur. Op dat moment kunnen wij ook laten zien hoe de buitenkant van de woning en schuur er uit zien.



Vraag:

Antwoord:

Wat is de huurprijs van de nieuwbouw? En kan ik een hogere huurprijs wel betalen?

De nieuwe huurprijzen zijn nog niet vastgesteld. U kunt er van uit gaan dat de kale huurprijs hoger is dan wat u nu betaalt. Heeft u huurtoeslag? Dan gaat deze ook omhoog. De woning is veel energiezuiniger. Door de energiezuinigheid en huurtoeslag zorgen we dat de woning voor iedereen betaalbaar is. Ook voor mensen met een minimum inkomen.

Hoe worden wijkbewoners betrokken in dit project?

Voor dit project willen gemeente Goes en Beveland Wonen samenwerken met klankbordgroepen. Een klankbordgroep is een groep bewoners die de belangen behartigt van de huurders en omwonenden in de wijk. Huurdersvereniging De Bevelanden zal de klankbordgroep ondersteunen.



Vraag: *Ik wil meedenken in een klankbordgroep. Hoe werkt dat?*

Antwoord: *Gemeente Goes en Beveland Wonen organiseren eerst een startbijeenkomst. We leggen dan de onderwerpen uit. U krijgt zo een beter idee van het werken in een klankbordgroep. Na deze bijeenkomst kunt u beslissen of u doorgaat en zo ja met welk thema.*

Bewoners hebben veel kennis van de eigen wijk en woning. Opmerkingen, ideeën en bevindingen vanuit bewoners kunnen tot andere inzichten leiden en zorgen voor betere projectplannen. Advies van bewoners zal Beveland Wonen meenemen in de besluitvorming. Andere partijen, zoals architecten en aannemers, leveren ook informatie en helpen in het maken van plannen. Samen willen we zo veel mogelijk bereiken.

Afhankelijk van het onderwerp kunnen bewoners meedenken of meebeslissen. Bij iedere vorm van participatie zal door Beveland Wonen een duidelijk kader worden gesteld. Binnen dit kader kan meegedacht of besloten worden. Afhankelijk van uw interesse kunt u aansluiten bij verschillende thema's:

- Klankbordgroep 'Sociaal plan'

In de klankbordgroep sociaal plan kijken we samen naar het proces van herhuisvesten. Hoe zorgen we er voor dat bewoners een passende woning vinden. Hoe zorgen we er voor dat de verhuizing goed verloopt? Welke diensten of welk maatwerk moeten we speciaal voor dit project opnemen in het sociaal plan? We bespreken zorgen van bewoners en zoeken samen naar oplossingen. Het eindresultaat is een sociaal plan waar iedere huurder gebruik van maakt vanaf de peildatum.

- Klankbordgroep 'Omgeving'

In de klankbordgroep omgeving zullen we samen kijken naar de beoogde woningtypes, de verdeling van woningen over de wijk, de grootte van tuinen en locaties voor groen en parkeren. Deze klankbordgroep zal samen met de gemeente georganiseerd worden, zodat we ons ook op gemeentelijke voorzieningen richten. Omwonenden zijn ook uitgenodigd om deel te nemen.



Vraag: *Komen er ook nieuwe koopwoningen?*

Antwoord: *Ja. We willen een klein aantal koopwoningen bouwen in de wijk. Zo krijgen we een mix van koop en huur. In welke fase koopwoningen gebouwd worden en hoeveel is nu nog niet bepaald.*

- Klankbordgroep 'Woning'

In de klankbordgroep woning kijken we samen naar de indeling van de drie type woningen. De aannemer en architect zullen ook deelnemen. Samen kijken we bijvoorbeeld naar de berging in de tuin, de verdeling van kamers in de woning, de aansluiting van wasmachine en de draairichting van ramen en deuren. Deze klankbordgroep zal als laatste starten. Waarschijnlijk start deze eind 2023.

Heeft u interesse in deelname?

Stuur dan een e-mail naar:

r.goethals@bevelandwonen.nl of WhatsApp naar: 06 52 07 71 43. Heeft u zich tijdens de informatiebijeenkomst (op papier) al aangemeld? Dan nemen we contact met u op zodra wij een datum hebben voor de startbijeenkomst.



Wat gebeurt er als mijn fase aan de beurt is?

Alle bewoners in dezelfde fase ontvangen tegelijkertijd de huuropzegging (sloop brief) van Beveland Wonen. De datum dat zij de brief ontvangen is de 'peildatum'. Dit is de datum waarop het sociaal plan voor de huurder in werking treedt. Vanaf de peildatum hebben huurders recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding en krijgen ze voorrang bij verhuizen.



Vraag: *Wanneer krijg ik de sloopbrief, de voorrang en de verhuiskostenvergoeding?*
Antwoord: *Beveland Wonen streeft er naar om steeds 2 jaar voor de geplande sloop de brief met huuropzegging te versturen. De bewoners van fase 1 kunnen daarom rekenen op een peildatum in het eerste kwartaal van 2023.*

Persoonlijk gesprek

Direct na het ontvangen van de brief wordt huurders een persoonlijk gesprek aangeboden. Medewerkers van Beveland Wonen kunnen u thuis bezoeken, maar een ontmoeting op kantoor of telefonisch gesprek is ook mogelijk. Huurders kunnen familie, kennissen of hulp/begeleiding uitnodigen om aanwezig te zijn bij het gesprek. Wij komen langs om u te helpen, niet om u onder druk te zetten. Na het gesprek heeft u nog ruim te tijd na te denken over uw eigen plannen.

Tijdens het gesprek worden de eerste stappen richting het vinden van een nieuwe woning gezet. De procedure voor het vinden van een nieuwbouw of bestaande woning wordt uitgelegd. De persoonlijke situatie en woonwensen van huurders worden besproken.

We kijken ook of er behoefte is aan extra ondersteuning of maatwerk. Mocht de persoonlijke situatie van de huurder veranderen, dan kan contact worden opgenomen met de aangewezen contactpersoon van Beveland Wonen.

Inschrijving op Zuidwestwonen

Beveland Wonen kan tijdens het persoonlijk gesprek gratis een inschrijving voor u maken op Zuidwestwonen. De huurder ontvangt vanaf de peildatum voorrang met deze inschrijving. Hiermee wordt voorrang verkregen boven andere woningzoekenden.



Vraag: *Moet ik mezelf nu al inschrijven op Zuidwestwonen?*
Antwoord: *Als u wilt wachten op nieuwbouw in de eigen wijk hoeft u niks te doen. Wij helpen u met een inschrijving tijdens het persoonlijk gesprek. Duurt de peildatum en het persoonlijk gesprek nog te lang voor uw gevoel? Dan kunt u zichzelf al inschrijven op Zuidwestwonen. U ontvangt dan nog geen voorrang, maar u kunt wel reageren op woningen. Uw wordt dan vergeleken met andere geïnteresseerden op basis van inschrijfduur.*

Voorrang bij woningen

Het is mogelijk dat meerdere huurders met herstructureringsurgentie (voorrang) reageren op dezelfde woning. In dat geval gelden de volgende regels:

1. De huurder van een te slopen woning in het projectgebied heeft voorrang bij de toewijzing van een nieuwbouwwoning in hetzelfde projectgebied. Bewoners uit het noordelijk plandeel van Goes-West hebben dus voorrang op nieuwbouw woningen daar.
2. De huurder waarvan de herstructureringsurgentie als eerste eindigt heeft voorrang. De woning waarvan de sloop eerder gepland staat heeft dus voorrang. Dit is belangrijk bij sloop in fases. Een eerdere fase heeft voorrang op een latere fase.
3. Bovenstaande twee punten zijn gelijk bij huurders uit dezelfde fase. Voor huurders uit dezelfde fase geldt: de huurder die het langst in de sloopwoning woont (= woonduur) heeft voorrang.



Vraag: *Ik woon in fase 4. Als er nog nieuwbouw over blijft in fase 1 of 2, krijg ik dan ook voorrang? Ook al ligt mijn peildatum nog in de toekomst?*
Antwoord: *Deze regel is nu niet opgenomen in het reglement. We kunnen dit bespreken in de klankbordgroep sociaal plan. Als alle partijen akkoord zijn, dan kunnen we dit opnemen in het sociaal plan.*

Welke vergoedingen en/of hulp krijg ik?



Verhuiskostenvergoeding

Iedere huurder van Beveland Wonen met een reguliere huurovereenkomst krijgt een verhuiskostenvergoeding, als ze de huur opzeggen na de peildatum. Deze vergoeding is bedoeld voor het verhuizen en herinrichten van de nieuwe woning. Op dit moment (prijsspeil: juni 2022) is de verhuiskostenvergoeding €6.505,-. Beveland Wonen maakt het bedrag over in twee delen:

- 75% wordt overgemaakt na opzeggen van de huur van de oude woning door huurder.
- 25% wordt overgemaakt na het inleveren van de sleutel van de sloopwoning.

Als u gebruik maakt van een wisselwoning krijgt u slechts éénmaal de wettelijke verhuiskostenvergoeding. De wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt pas uitgekeerd wanneer de verhuizing naar de nieuwbouwwoning plaatsvindt.

Ontzorgpakket

Beveland Wonen kan huurders ook hulp in natura bieden. Dit is hulp bij het verhuizen en inrichten van de nieuwe woning. Dit komt in plaats van de verhuiskostenvergoeding. In het sociaal plan zal het ontzorgpakket verder uitgelegd worden. Tijdens het persoonlijk gesprek kunnen wij het ontzorgpakket aan u uitleggen.



Vraag: ***Ik maak me nu al erg veel zorgen. Ik weet niet of ik een verhuizing aan kan. Hoe kan ik beholpen worden?***

Antwoord: *Neem contact op met Ruben Goethals van Beveland Wonen (contactgegevens laatste pagina). Samen bespreken wij uw zorgen en zoeken we naar oplossingen.*

Eén maand om te verhuizen

Eén maand kale huur van de oude woning wordt met de eindafrekening van deze woning terugbetaald aan de huurder. Huurder kan dan, indien gewenst, één maand twee woningen huren zonder dubbele huur te betalen.

Als de huurder naar een wisselwoning verhuist, wordt er één maand kale huur van de oude woning terugbetaald aan huurder. Als de huurder van een wisselwoning naar een nieuwbouwwoning verhuist, wordt er één maand kale huur van de te verlaten wisselwoning teruggestort bij de eindafrekening. Heeft een huurder meer tijd nodig, dan zijn de dubbele huurlasten voor eigen rekening.



Vraag: ***Moet ik een eigen aanbouw slopen of krijg ik hulp?***

Antwoord: *Dit bekijken we samen in het persoonlijk gesprek bij u thuis. We leggen dan uit hoe u de woning moet achterlaten na huuropzegging. Uw aanbouw of serre mag u meenemen of verkopen. Als er asbest in zit dan moet u de aanbouw laten staan. Als u de aanbouw of serre laat staan gaat hij mee in de sloop. Maakt u zich hierover zorgen? Neem gerust alvast contact op met Ruben Goethals van Beveland Wonen.*

Huurbevroezing

Beveland Wonen zal vanaf de peildatum de kale huurprijs van de te slopen woning bevrozen. Tot aan de sloop wordt dan geen huuraanpassing meer doorgevoerd. Dit geldt ook voor een eventuele wisselwoning.



Vraag: ***Wij hebben bezwaar tegen de huurverhoging. Wat gaat Beveland Wonen hieraan doen?***

Antwoord: *Ongeveer honderd huurders uit de wijk hebben gezamenlijk bezwaar gemaakt tegen de jaarlijkse huuraanpassing. Beveland Wonen heeft dit bezwaar op 28 juni ontvangen. Dit bezwaar zal door ons worden behandeld. Het bezwaar wordt ook besproken met Huurdersvereniging de Bevelanden. Zodra Beveland Wonen een antwoord heeft, wordt dit medegedeeld aan alle huurders uit het project.*

Wie zijn de contactpersonen van dit project?

Wilt u contact met Beveland Wonen over dit project? Neem dan contact op met:



Ruben Goethals
Sociaal projectleider Beveland Wonen
r.goethals@bevelandwonen.nl
06 - 52 07 71 43 (ook WhatsApp)

Wilt u contact met de huurdersvereniging over dit project? Neem dan contact op met:



Huurdersvereniging De Bevelanden
info@dehvdb.nl

