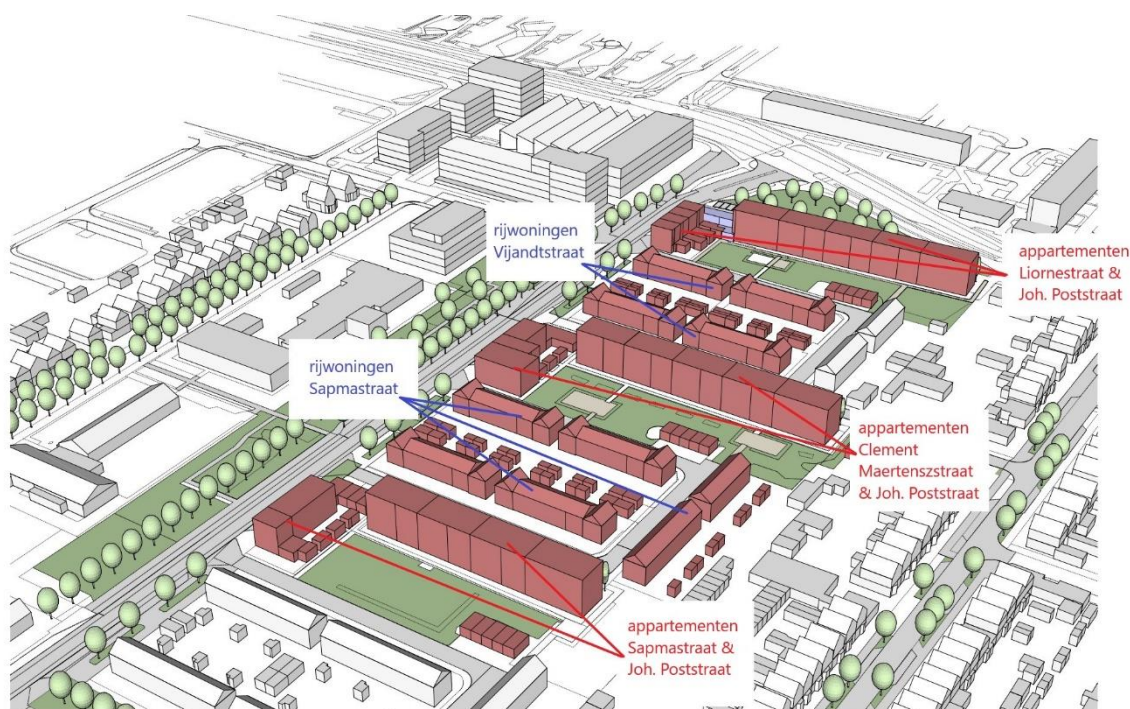


## Meest gestelde vragen Hart van Noord

### Om welke woningen gaat het precies?

Het gaat om 166 huurwoningen die in bezit zijn van Intermaris in de Liornestraat, Sapmastraat, Cl. Maertenszstraat, Vijandtstraat, Joh. Poststraat in Hoorn, 11 bedrijfspanden in de Joh. Poststraat en om 22 garages van Intermaris in de Eenhuizenstraat, Sapmastraat, Vijandtstraat en Joh. Poststraat.



De woningen, bedrijfspanden en garages staan met huisnummers in het blauw aangegeven op de afbeelding hieronder.

### Om welke woningen gaat het precies?

Sapmastraat 4/58 (even) portiekflat (28 flats)  
Sapmastr 1/23 29/51 (oneven) (22 egw 2 bebo nr 33/35), 60/76 (even) (9 egw)  
Clement Maertenszstraat 1/69 (oneven) portiekflat (34 flats)  
Clement Maertenszstr 2A/24 (even) (12x egw) Vijandtstr 1/23 (oneven) (12x egw)  
Liornestraat 33/101 (oneven) portiekflat (35x flats)  
Johannes Poststraat 34A/60A (even) (14x bovenwoning)

### Om welke bedrijfspanden gaat het precies?

Johannes Poststraat 34/60 (even)

### Om welke garages gaat het precies?

Sapmastraat 25/27 Joh.Poststraat 42/44 (4x garages)

Eenhuizenstraat 900/904 (5x) Sapmastraat 900/907 (8x) Vijandtstraat 900/904 (5x) (18 garages)

***Wat zijn de witte vlakken en blokken in de tekening?***

De witte vlakken en blokken zijn koopwoningen en garages. Is geen bezit van Intermaris.

## ***Uw persoonlijke situatie***

### **Persoonlijke gesprekken**

De persoonlijke gesprekken starten we nu. Tijdens de inloopbijeenkomsten zagen we onrust en dat er veel vragen zijn bij de bewoners. Tijdens het huisbezoek kunt u al uw vragen stellen aan de bewonersbegeleiders en doorgeven wat uw wensen zijn. Ook leggen zij u uit hoe het verhuizen naar een andere woning gaat en wat u daarvoor van ons krijgt. De persoonlijke gesprekken houden we het liefst bij u thuis. Dat is voor u een vertrouwde omgeving.

### ***Waarmee kan Intermaris mij helpen?***

Tijdens het persoonlijk gesprek geeft de bewonersbegeleider uitleg wat Intermaris voor u kan doen als u niet zelfstandig kan zoeken naar een andere woning.

### ***Ik zie nu een passende woning op Woonmatch. Kan ik nu al verhuizen met stadsvernieuwingsurgentie?***

Nee, dat kan niet. Stadsvernieuwingsurgentie gaat in als Intermaris akkoord is met de extra afspraken die horen bij het Basis Sociaal Plan Sloop. En als 70% van de bewoners akkoord is met het Sociaal Plan.

### ***Wanneer is een woning passend voor mij? En kan ik naar eenzelfde type woning als waar ik nu in woon?***

In bijgevoegde tabel 'Hoe hoog mag mijn huur zijn?' kunt u zien wat voor uw situatie passend is. Tijdens het persoonlijk gesprek legt de bewonersbegeleider uit wat dit voor u betekent.

### **Wanneer wordt mijn woning gesloopt?**

Wij verwachten dat de sloop van de woningen in het Hart van Noord start vanaf 2025. Dit betekent dat u tot 2025 de tijd heeft om een andere woning te vinden. Als u wilt terugkeren naar de nieuwbouw bespreekt Intermaris dit met u.

We gaan de komende tijd met een groep bewoners een Sociaal Plan maken. Hierin staat bijvoorbeeld hoe u kunt verhuizen en welke vergoeding u krijgt. U kunt daarover meedenken. Daarna gaan we persoonlijk met u in gesprek over uw wensen en de mogelijkheden.

### **Wat betekent dit voor mij?**

*U kunt naar een andere woning verhuizen.*

Omdat uw woning wordt gesloopt, wordt u 'stadsvernieuwingsurgent'. Dat betekent dat u op Woonmatch voor alle woningen van Intermaris bovenaan staat. Reageert u met meerdere stadsvernieuwingsurgenten op dezelfde woning, dan bepaalt de datum dat u stadsvernieuwingsurgentie kreeg de volgorde. Is die ook gelijk, dan geldt de ingangsdatum van uw huidige huurovereenkomst. U heeft tot 2025 de tijd een passende woning te vinden.

**Tip!** Het is verstandig dat u zich alvast inschrijft als woningzoekende. Dat kan gratis via de website [www.woonmatchwestfriesland.nl](http://www.woonmatchwestfriesland.nl). U bouwt dan direct inschrijfduur op.

U kunt terugkeren naar een nieuwbouwwoning. Als de nieuwbouwwoningen klaar zijn, kunt u daar naartoe verhuizen. Maar u kunt ook blijven wonen in de woning, waar u dan woont.

### **Wat gebeurt er tot mijn woning wordt gesloopt?**

Vanaf juni 2022 is Intermaris in gesprek met de Bewonerscommissie Hart van Hoorn over het sociaal plan sloop.

### **Als ik een technische klacht over mijn woning heb. Wordt die nog gerepareerd?**

Heeft u een technische klacht dan kunt u, net als altijd, een afspraak maken voor een reparatie. Dit kan via onze website [www.intermaris.nl](http://www.intermaris.nl). Of bel tussen 8.30 – 17.00 uur op telefoonnummer 088 25 20 100. Dit geldt ook voor ernstige klachten over vocht, tocht of schimmelvorming.

### ***Ik wil liever een woning kopen als ik ga verhuizen. Kan ik via Intermaris een woning kopen? En hoe gaat dat dan?***

Intermaris verkoopt af en toe huurwoningen. Voor het laatste aanbod en voor informatie kunt u kijken op onze website <https://www.intermaris.nl/verkoop>.

### ***En als ik een woning wil kopen in de nieuwbouw?***

In de nieuwbouw verwachten we dat er ook koopwoningen komen. In het Sociaal Plan maken we hierover aanvullende afspraken.

### ***Waarom wordt de huur per 1 juli 2022 verhoogd?***

Wanneer Intermaris het definitieve sloopbesluit neemt, vervalt de jaarlijkse huurverhoging. Dat is op dit moment nog niet het geval.

### ***Ik heb zelf mijn keuken vervangen (of een andere ZAV zelf aangebrachte verandering). Hoe gaat Intermaris hiermee om?***

*Intermaris heeft hier afspraken over gemaakt. Meer informatie over het ZAV-beleid vind u op [www.intermaris.nl/reparaties-woontips](http://www.intermaris.nl/reparaties-woontips).*

### ***Als er meer stadsvernieuwingsurgenten reageren op dezelfde woning. Hoe wordt de volgorde op Woonmatch dan bepaald?***

In Hoorn zijn meerdere projecten waar bewoners stadsvernieuwingsurgentie hebben. De eerste volgorde wordt bepaald door de peildatum. Dit is de datum dat het Sociaal Plan ingaat. En de datum dat u stadsvernieuwingsurgentie heb gekregen.

De tweede volgorde wordt bepaald door de ingangsdatum van uw huidige huurcontract.

### ***Wat gebeurt er met mijn inschrijfduur op Woonmatch?***

Uw inschrijfduur nemen we niet mee in de toewijzing voor een vervangende woning. Uw inschrijfduur behoudt u na de verhuizing.

***Wie heeft meer voorrang, stadsvernieuwingsurgenten, statushouders of Oekraïense vluchtelingen?***

De manier van toewijzen van een woning aan deze groepen is anders.

Met stadsvernieuwingsurgentie kan je zelf reageren via Woonmatch. Je ziet alle aangeboden woningen. Je bepaalt dan zelf op welke woning en in welke wijk je gaat reageren.

Als statushouder, met reguliere urgentie of als Oekraïense vluchteling krijg je door Intermaris een woning toegewezen die passend is qua grootte en huurprijs. Bij weigering volgt er geen nieuwe toewijzing.

## **Financiële regeling**

### **Waar heb ik recht op?**

Als huurder met een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft u, net als Intermaris, rechten en plichten. Dit is wettelijk geregeld in het *Sociaal Plan Sloop*. Hierin staan afspraken over bijvoorbeeld terugkeer naar de nieuwe woning, woonlasten, ondersteuning en financiële vergoeding. We vragen bewoners mee te denken over deze afspraken. Dit gebeurt in het tweede half jaar van 2022.

### ***Krijg ik een verhuiskostenvergoeding?***

Ja, u krijgt een verhuiskostenvergoeding van € 6.505 (per 1 maart 2022). Dit bedrag wordt ieder jaar per 1 maart verhoogd.

### ***Hoe zit het met de extra verhuiskostenvergoeding bij terugkeren?***

U krijgt een tegemoetkoming voor de extra verhuizing. Deze bedraagt € 1.295,40 (per 1 januari 2022). De tegemoetkoming betaalt Intermaris bij het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning.

### **Als ik straks verhuis heb ik dubbele woonlasten. Heb ik recht op een extra vergoeding?**

Ja, de meeste huurders hebben ongeveer een maand nodig om te verhuizen. Deze maand kan de huurder dubbele woonlasten hebben, namelijk van de oude woning en van de nieuwe woning. De huurders van de te slopen woningen krijgen daarom een tegemoetkoming voor dubbele woonlasten. Deze vergoeding is even hoog als de maandelijkse kale huur van de oude woning.

### ***Hoe werkt het met de verhuisvergoeding en de vergoeding voor de dubbele woonlasten?***

Daarvoor zijn een paar dingen nodig:

- Het Sociaal Plan is ingegaan.
- U heeft een andere woning gevonden.
- U heeft de huur van uw huidige woning opgezegd.
- Na ontvangst van de huuropzegging betaalt Intermaris de verhuiskostenvergoeding en de kale huur van de oude woning.
- U betaalt zelf de huur van uw woning tot de einddatum.
- U betaalt zelf de eerste huur van uw nieuwe woning.

### ***Ik heb een bewindvoerder. Hoe gaat het met de betaling van de verhuiskostenvergoeding en de vergoeding voor de dubbele maandhuur?***

Als een bewoner onder bewind staat wordt automatisch de verhuiskostenvergoeding overgemaakt naar de bewindvoerder. De bewoner kan in overleg met de bewindvoerder vragen naar verhuiskostenvergoeding.

### ***Hoeveel huur ga ik straks betalen voor mijn nieuwe woning? Wat is mijn persoonlijke huurprijs?***

Intermaris houdt zich aan de richtlijnen vanuit passend toewijzen. Dit kan voor iedereen anders zijn. Tijdens het persoonlijk gesprek legt de bewonersbegeleider met voorbeelden uit wat dit voor u inhoudt.

## **Beslissing om te slopen**

### **Hoe heeft Intermaris bepaald dat de woningen moeten worden gesloopt?**

Intermaris heeft verschillende onderzoeken gedaan. Na een Woonwensenonderzoek in 2017 zijn technische onderzoeken gedaan. Daaruit bleek dat Intermaris de woningen de komende vijf tot zeven jaar veilig kan verhuren. Uit volgende (technische) onderzoeken is gebleken dat nieuwbouw zorgt voor betere woningen dan renoveren. Daarom is Intermaris van plan om de woningen te slopen en nieuwe appartementen te bouwen.

### **Wat kwam er uit het Woonbelevingsonderzoek in 2017 naar voren?**

Uit het Woonbelevingsonderzoek bleek dat de huidige bewoners met plezier in hun buurt wonen. Vooral omdat er dichtbij voorzieningen zijn, zoals winkels, een wijkcentrum en openbaar vervoer. Ruim een derde is (heel) tevreden over de woning. Minder tevreden zijn de bewoners over de (oude) staat van de woningen, het gebrek aan isolatie, de overlast door medebewoners en de gehorigheid van de woningen. Weinig mensen geven aan op korte of langere termijn te willen verhuizen.

### **Waarom is renoveren van de woningen niet mogelijk?**

Uit de uitgevoerde bouwkundige onderzoeken bleek dat de woningen erg verouderd en in een slechte staat zijn. Intermaris heeft onderzocht of renovatie in combinatie met verduurzaming van de woningen tot goede woningen zou leiden die nog 50 jaar mee kunnen gaan. Dat bleek niet het geval. Er moest te veel aan de woningen gebeuren om tot woningen te komen die voor alle doelgroepen geschikt zijn en zouden voldoen aan alle huidige eisen met betrekking tot kwaliteit, veiligheid, duurzaamheid en het woonplezier. Als we de woningen nieuw bouwen voldoen ze aan de eisen, die nu gelden. Ze zijn dan van goede kwaliteit en hebben lagere energielasten. Dit is belangrijk voor uw veiligheid, woonplezier en de duurzaamheid.

## **Nieuwbouw**

### **Hoe gaat de nieuwbouw er uit zien?**

Intermaris bespreekt met de gemeente de kaders voor de nieuwbouw. Daarbij kunt u denken aan zaken als de bouwhoogtes, het aantal woningen en de voorwaarden waaraan de toekomstige bebouwing moet voldoen. Wanneer deze kaders duidelijk zijn, gaat Intermaris graag met de omwonenden en toekomstige huurders in gesprek over de nieuwbouw, hoe deze eruit zou kunnen gaan zien en wat uw wensen en ideeën zijn over de nieuwbouw en toekomstige woonomgeving. We bouwen in ieder geval 166 nieuwe appartementen terug. Deze vervangen de 166 woningen die we gaan slopen.

### ***In de brief van 20 april staat dat er minimaal 166 appartementen teruggebouwd worden. Waarom alleen appartementen?***

Intermaris bouwt de nieuwe woningen voor de komende 50 tot 80 jaar. Dan kijken we goed naar onze toekomstige huurders. Onderzoeken wijzen uit dat vooral starters en senioren nu en in de toekomst naar een sociale huurwoning verhuizen. Dit zijn vooral een- en tweepersoons huishoudens. Hiervoor bouwen we voornamelijk twee- en driekamer appartementen met lift. Of in de nieuwbouw ook eengezinswoningen terugkomen, is nog niet bekend.

### ***Waarom bouwen jullie geen eengezinswoningen terug?***

In Hoorn Noord heeft Intermaris veel eengezinswoningen. Ook in de andere wijken heeft Intermaris vooral eengezinswoningen. Van dit type woningen hebben we voldoende om aan de vraag te voldoen.

We zien dat Intermaris in Hoorn Noord bijna geen appartementen met lift heeft. Daarom gaan we dit type woningen toevoegen. We hopen dat hiermee de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen naar een appartement toeneemt.

### ***Mag ik terugkeren naar de nieuwbouw?***

Ja, u krijgt voorrang om terug te keren naar de nieuwbouw. Als de verhuur van de nieuwbouw start, dan krijgt u een brief met de vraag of u wilt terugkeren naar de nieuwbouw. Op dat moment zijn de plattegronden en de huurprijzen bekend. U kan dan een goede keuze maken of u wilt terugkeren naar de nieuwbouw.

### ***Hoe zit het met de extra verhuiskostenvergoeding bij terugkeren?***

U krijgt een tegemoetkoming voor de extra verhuizing. Deze bedraagt € 1.295,40 (per 1 januari 2022). De tegemoetkoming betaalt Intermaris bij het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning.

### ***Wanneer kunnen we terugkeren?***

Als u een definitieve toewijzing hebt en de woning klaar is voor verhuur.

### ***Kan ik kiezen waar ik kom te wonen in de nieuwbouw?***

U kan een voorkeur voor een woning opgeven. Afdeling Verhuur controleert uw gegevens of de woning passend is voor uw persoonlijke situatie. Dan volgt een definitieve toewijzing.

***Hoe zit het met de maximale huur in de nieuwbouw?***

Ook huurders die twee keer verhuizen om terug te keren naar een nieuwbouwwoning, komen ook in aanmerking voor een huuraanpassing. De nieuwe kale huurprijs berekenen we op dezelfde manier als in bijlage 1. Bij de aanbidding van een nieuwbouwwoning geeft Intermaris de nieuwe persoonlijke huurprijs aan. De huurder kan dan besluiten de woning te accepteren of van de aanbidding af te zien. De nieuwe huurprijs moet altijd passend zijn. Als de nieuwe huurprijs te hoog is voor het inkomen van de huurder, dan wordt die woning niet toegewezen.

### **Wat is de planning?**

<b>Datum</b>	<b>Activiteit</b>
Mei 2022 – juni 2022	Wij breiden de bewonerscommissie Hart van Hoorn uit om mee te denken over extra afspraken bij het sociaal plan sloop.
Juni 2022 – december 2022	We gaan in gesprek met de bewonerscommissie Hart van Hoorn over het Sociaal Plan voor de wijk Hart van Hoorn.
Augustus 2022 – april 2023	Nika Dijkman nodigt u uit voor een persoonlijk gesprek over uw wensen en de mogelijkheden
2023	Ophalen 70% draagvlak voor sociaal plan. Intermaris neemt een definitief besluit over de sloop. Dan wordt ook de ingangsdatum van het Sociaal Plan Sloop afgesproken. Vanaf die datum zijn bewoners stadsvernieuwingsurgent.
2024	We vragen bewoners en omwonenden mee te denken over de plannen voor de nieuwbouw.
Tot 2025	U heeft de tijd om een passende woning te vinden via Woonmatch Westfriesland.
Vanaf 2025	Start sloop van de woningen. U verhuist naar een andere woning.
2025	Start nieuwbouw
2026	Oplevering nieuwbouw U verhuist vanuit uw woning naar een nieuwbouwwoning U mag ook blijven wonen in de woning waar u dan woont.

*Intermaris probeert zich aan bovenstaande planning te houden. Vertraging kan optreden door externe factoren.*

## Bijlage 1 – Persoonlijke huurprijs

Vul uw huurprijzen en percentages hieronder in. De maximale huurprijs van een woning kan u bij Intermaris opvragen.

Huidige woning		Nieuwe woning	
Huurprijs:	€ _____	Huurprijs:	€ _____
Maximale huur:	€ _____	Maximale huur:	€ _____
Huurprijs/maximale huurprijs = _____%		Huurprijs/maximale huurprijs = _____%	

Volg het schema hieronder om uw persoonlijke huurprijs te bepalen:

