



# Goes-West

*...thuis best*



INFORMATIE HERSTRUCTURERING GOES-WEST  
BULLETIN NUMMER 2, JULI 2007

# GOES-WEST *...thuis best*

Voor u ligt het tweede nieuwsbulletin over de herstructurering van Goes-West. Na de instemming met de vernieuwingsplannen voor deze wijk in de gemeenteraad van Goes heeft onze informatieverstrekking aan u als bewoner van Goes-West een tijdje stil gelegen. Ondertussen hebben we achter de schermen hard gewerkt. Door middel van dit bulletin brengen we u op de hoogte van de voortgang van onze werkzaamheden.

RWS partner in wonen streeft ernaar verantwoorde plannen, zowel technisch als financieel, te ontwikkelen voor de toekomst van de wijk Goes-West. Hiervoor is het belangrijk dat er voldoende draagvlak voor onze plannen is onder de bewoners. Voor het noordelijke deel van de wijk betekent dit dat we eerst nog uitgebreid met de bewoners gaan praten voordat we definitieve toekomstplannen gaan maken. Voor het zuidelijke deel van de wijk worden op dit moment de bestaande plannen uitgewerkt. Ook hierover willen we graag met de bewoners in gesprek.

Het eindresultaat moet een mooie, leefbare en betaalbare wijk worden waar iedereen met plezier kan wonen. Daarvoor doen wij ons best, onder meer door u zo goed mogelijk te informeren over alle ontwikkelingen en procedures. Ik hoop dat dit nieuwsbulletin hier aan bijdraagt.

Maarten Sas



## De eerste nieuwbouw in de wijk

Naast de verbouwing van het landbouwcentrum tot appartementencomplex worden op dit moment voorbereidingen getroffen voor het bouwen van nieuwe woningen in de J.P. Coenstraat, op de plaats waar nu de twee scholen staan. Hier komen 26 appartementen en 16 laagbouwoningen.

De locatie krijgt een groen karakter. Zo worden de mooie oude haagbeuken zoveel mogelijk gespaard en komt er ook nieuw groen. Het plan krijgt de uitstraling van een hof door de wijze waarop de gebouwen gegroepeerd worden. Achter twee appartementengebouwen komen aan een groot hof twee rijen woningen, een met negen en een met zeven woningen. Het groene karakter wordt versterkt doordat er weinig blik te zien is. De bewoners van de laagbouwoningen parkeren op eigen erf en die van de appartementen op binnenhoven.

Maat Architecten BNA uit Rotterdam heeft een eerste schets voor het plan gemaakt. Zodra meer over de woningen bekend is, wordt in het informatiecentrum in de Evertsenstraat 15 een avond belegd waarop belangstellenden kunnen meepraten over de verdere invulling van de woningen en uitwerking van de plattegronden. U krijgt daarvoor nog een uitnodiging.



## De planning

De gemeente en de RWS werken nu aan het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst waarin verschillende afspraken voor het uitvoeren van de plannen voor Goes-West worden vastgelegd. Vooruitlopend op deze overeenkomst maken de twee partijen al afspraken over de overdracht van de grond aan de J.P. Coenstraat van de gemeente aan de RWS. Naar verwachting zal dit nog dit jaar gebeuren, waarna met de sloop van de gebouwen kan worden begonnen. Het stedenbouwkundig plan voor deze locatie is bijna klaar en het uitwerken van het bouwplan kan dan worden afgerond in de eerste helft van 2008. De werkelijke start van de bouwwerkzaamheden verwachten wij dan ook halverwege 2008. De woningen kunnen dan halverwege 2009 worden opgeleverd.

## Stand van zaken vernieuwing Goes-West Seniorenappartementen en kantoor in Landbouwcentrum

Eind 2005 kwam de RWS in het bezit van het voormalige Landbouwcentrum aan de Westsingel en een aantal garages aan het Hollandiaplein. De RWS wil hierin 27 huurappartementen voor senioren realiseren en circa 300 vierkante meter kantoorruimte voor Stichting Zuidwester. De planning is om halverwege 2007 te beginnen met bouwen. De oplevering zal naar verwachting eind 2008 zijn. Momenteel wonen er tijdelijke bewoners in het Landbouwcentrum die, in afwachting van de verbouwing, een oogje in het zeil houden.

De nieuwe bestemming van het voormalig Landbouwcentrum is door de RWS bepaald. Hieraan is een onderzoek vooraf gegaan waar ontwikkelaar Marsaki en een architect bij zijn betrokken. Het parkeren bij het pand bleek een lastig punt te zijn.

De gedachte is nu om in plaats van de huidige garages een parkeerkelder te maken voor het Landbouwcentrum. Daarnaast kunnen eventueel een aantal parkeerplaatsen op het huidige terrein worden gerealiseerd. Hoeveel plaatsen daar mogelijk zijn wordt nog onderzocht. Tot het moment dat de parkeerkelder klaar is, komen voor de bewoners van het Landbouwcentrum tijdelijke parkeerplaatsen op de plaats van de garages.

Deze plannen worden momenteel verder uitgewerkt. De bedoeling is om in juli of augustus een inloopbijeenkomst te houden voor de (oudere) bewoners uit Goes-West, die interesse hebben in één van de nieuwe appartementen. Tijdens deze bijeenkomst kan iedereen kennis nemen van de plannen. Hierover wordt u nog geïnformeerd.





## Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en de RWS op stapel

Op 18 januari j.l. heeft de gemeenteraad van Goes ingestemd met de vernieuwingsplannen van de RWS voor Goes-West. De gemeente heeft toen wel aangegeven dat er nog nader onderzoek gedaan moet worden ten behoeve van de plannen voor het noordelijk gedeelte van de wijk.

De gemeente en de RWS willen voor de vernieuwing van Goes-West een samenwerkingsovereenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt vastgelegd welke zaken van belang zijn voor de herstructurering. Voordat de overeenkomst gesloten kan worden, is het wel nodig dat de gemeente Goes en de RWS hun afzonderlijke plannen samenvoegen. Dit moet resulteren in één nieuw plan, het zogenaamde Masterplan. In dit Masterplan komt een

verdere uitwerking te staan van de stedenbouwkundige visie van de gemeente en de plannen van de RWS. Vragen als 'Hoe gaat de openbare ruimte er straks uitzien?', 'In welke fases wordt dit project opgedeeld?' en 'hoe zal de planning eruit gaan zien?' worden in dit Masterplan beantwoord. Op basis hiervan kunnen de gemeente en de RWS afspraken maken over de taken, verantwoordelijkheden en financiën.

Op dit moment zitten de gemeente Goes en de RWS samen om de tafel om het Masterplan vorm te geven. Zodra het plan klaar is, passen de gemeente en de RWS de samenwerkingsovereenkomst hierop aan. De verwachting is dat de overeenkomst nog dit jaar kan worden getekend.

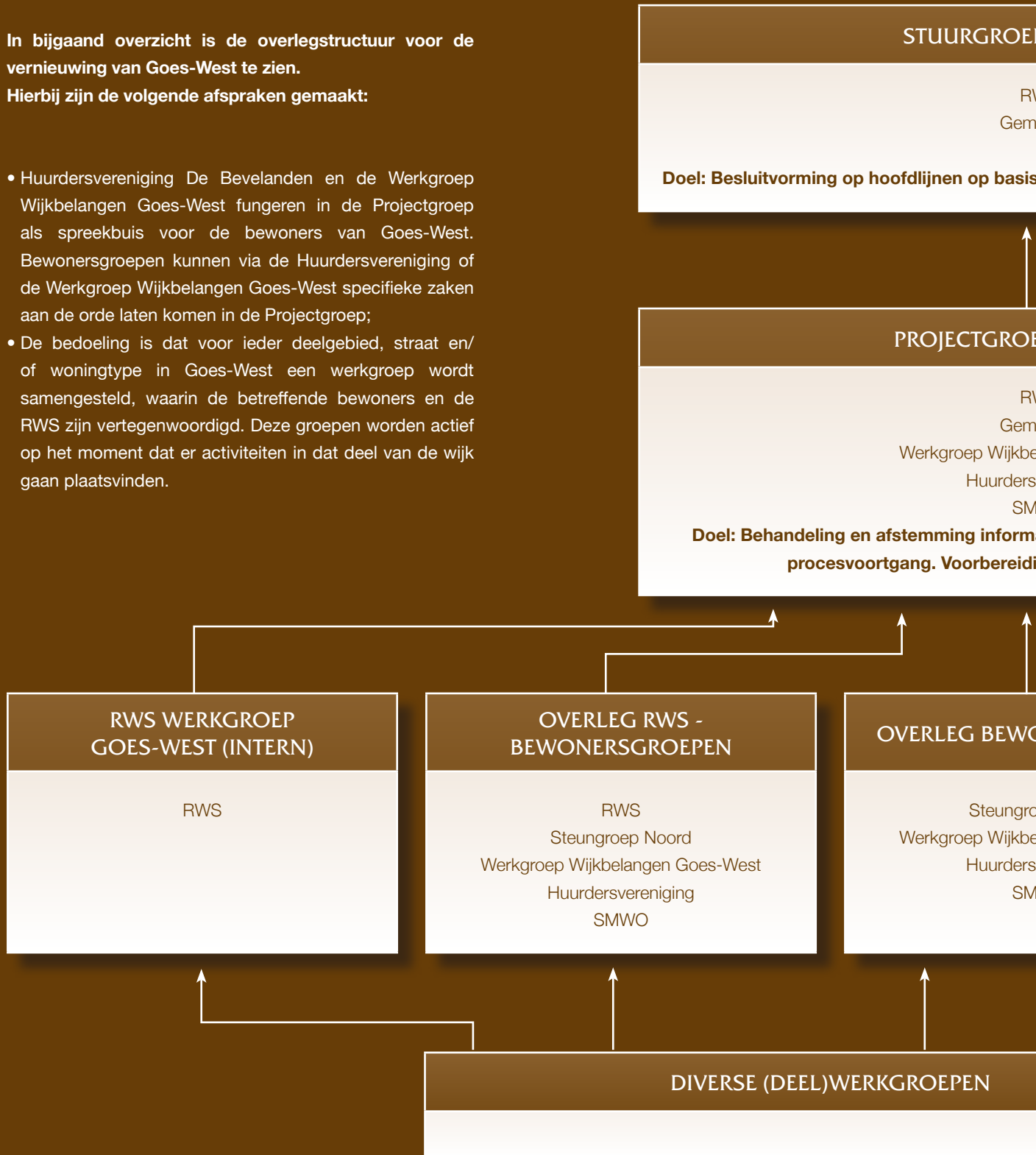
# OVERLEGSTRUCTUUR

## Herstructurering Goes-West

In bijgaand overzicht is de overlegstructuur voor de vernieuwing van Goes-West te zien.

Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Huurdersvereniging De Bevelanden en de Werkgroep Wijkbelangen Goes-West fungeren in de Projectgroep als spreekbuis voor de bewoners van Goes-West. Bewonersgroepen kunnen via de Huurdersvereniging of de Werkgroep Wijkbelangen Goes-West specifieke zaken aan de orde laten komen in de Projectgroep;
- De bedoeling is dat voor ieder deelgebied, straat en/ of woningtype in Goes-West een werkgroep wordt samengesteld, waarin de betreffende bewoners en de RWS zijn vertegenwoordigd. Deze groepen worden actief op het moment dat er activiteiten in dat deel van de wijk gaan plaatsvinden.





# LOCAL BOARD *in Goes-West*

De gemeente is in Goes-West gestart met een nieuwe manier van samenwerken met de bewoners. Hiertoe is een zogenaamde 'Local Board' opgericht. De basisgedachte hiervan is dat de bewoners problemen in de wijk signaleren en vervolgens meehelpen oplossingen aan te dragen.

Het is een manier van samenwerken waarbij:

- de bewoners zelf het initiatief nemen voor verbeteringsacties;
- de bewoners op verzoek worden ondersteund door partners (gemeente, instellingen, bedrijven);
- de bewoners samen met partners gebruik maken van een eenvoudige resultaatgerichte werkmethode.

Het is van groot belang dat een doorsnede van de buurtbewoners in de Local Board is vertegenwoordigd. Een groep mensen uit de wijk trekt de kar, samen vormen zij een goede afspiegeling van de inwoners van de wijk: jongeren, ouderen, ondernemers, winkeliers, allochtonen enzovoort.

Nadat de Local Board is samengesteld, is het de bedoeling dat deze groep mensen zaken benoemt die in de wijk als een probleem worden ervaren. De Local Board wordt daarbij getraind zich steeds de vraag te stellen: 'Is dit werkelijk een probleem en waar blijkt dat uit?'. Een probleem moet cijfermatig worden onderbouwd. Na het vaststellen van een probleem gaat de Local Board zelf aan de slag om een oplossing voor het probleem te bedenken. Daarbij krijgen ze hulp van een gemeenteambtenaar. Deze ambtenaar moet ervoor zorgen dat bestaande wet- en regelgeving rond de wensen van de bewoners wordt geplooid en geen barrière vormt.

De manier van samenwerken is voor alle betrokken partijen nieuw en voor velen vast ook even wennen. Bewoners worden uitgedaagd zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun wijk, hun leefomgeving. Van ambtenaren wordt verwacht dat ze zich flexibel opstellen en naar bewoners een faciliterende rol hebben: wensen en behoeften van bewoners mogelijk maken, daar gaat het om.

Een tiental inwoners van Goes-West heeft aan de eerste bijeenkomsten deelgenomen. In de periode tot na de zomer moet de Local Board in Goes vorm krijgen: de bewoners en de betrokken partners maken zich de werkwijze eigen. Ordina heeft de rol van conceptbewaker. Het is de bedoeling dat SMWO Welzijn deze rol in het najaar overneemt.

Afhankelijk van de ervaringen in Goes-West is het mogelijk dat de Local Board-benadering stapsgewijs wordt uitgebouwd naar andere wijken en dorpen binnen de gemeente Goes.

De Local Board is een experiment dat voortvloeit uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Dit experiment loopt naast het project herstructurering Goes-West. Dit houdt in dat in de Local Board niet wordt gesproken over de herstructurering als zodanig. De afdeling Samenleving van de gemeente draagt hier zorg voor. Wel is er contact tussen de Local Board en de projectleider herstructurering Goes-West om informatie uit te wisselen.





## Inschrijven woningzoekenden Goes-West

Voordat de sloop begint moet voor iedereen duidelijk zijn hoe het toewijzen van woningen in zijn werk gaat.

Bewoners uit te slopen woningen krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. De enige uitzondering is, als het een (unieke) woning betreft waarvoor een erg lange wachttijd is. In die situatie houden wij ook rekening met de belangen van anderen die een woning zoeken. Want niemand zou het eerlijk vinden om na jaren ingeschreven te hebben gestaan voor een bepaalde woning, deze mis te lopen omdat er iemand is die voorrang krijgt vanwege de sloop van zijn of haar huis.

Normaal gesproken wijzen wij woningen toe op basis van een puntensysteem. Van de kandidaten die gereageerd hebben op een woning, krijgt de woningzoekende met de meeste punten de woning aangeboden. Voor mensen die moeten verhuizen vanwege de sloop van hun woning, gelden echter andere regels.

Omdat een aantal bewoners in Goes-West wil blijven wonen, zal er voor de vrijkomende (en nieuwe) woningen in die wijk meer belangstelling zijn dan normaal. Hebben twee bewoners van een te slopen woning belangstelling voor dezelfde woning, dan is de woontijd bepalend. De bewoner die het langst in Goes-West woont, komt als eerste in aanmerking voor de woning.

Natuurlijk kunt u uzelf ook inschrijven als woningzoekende en het inschrijfgeld betalen. Het voordeel hiervan is, dat u dan punten opbouwt voor de wachttijd. Heeft u voldoende punten, dan kunt u gewoon reageren op vrijkomende woningen. Wachten op een sloopbesluit voor uw huidige woning is dan niet nodig. Is er een sloopbesluit genomen, dan benaderen wij u zelf met het verzoek te verhuizen naar een door ons aangeboden woning. Staat u op dat moment al ingeschreven, dan zijn er twee mogelijkheden: wij geven u het inschrijfgeld terug of u laat de inschrijving staan voor een eventuele latere verhuizing.

In geval van renovatie kan het zijn dat bewoners, afhankelijk van de werkzaamheden die in de woning worden uitgevoerd, tijdelijk in een wisselwoning moeten wonen. Het kan ook zijn dat bewoners voor een bepaalde periode in de rommel zitten. Dat is niet voor iedereen makkelijk om mee om te gaan. Mensen die daar tegenop zien, kunnen zich laten inschrijven als woningzoekende en het inschrijfgeld betalen. Kiest u voor een definitieve verhuizing, dan kunt u gebruik maken van deze inschrijving en de opgebouwde punten.

Een inschrijfformulier kunt u opvragen bij de Infodesk van de RWS. Het telefoonnummer is (0113) 23 16 74.

# KORTINGSREGELING

## *nieuwbouwwoningen voor huidige huurders Goes-West*

Voor alle huidige huurders in Goes-West, die hun woning moeten verlaten vanwege herstructureringsmaatregelen, garandeert de RWS dat de huren van de nieuwbouwwoningen in Goes-West betaalbaar blijven. Hiervoor is een kortingsregeling opgesteld. De RWS geeft korting aan die huurders om de overstap naar een nieuwbouwwoning te kunnen maken en te vergemakkelijken.

### Uitgangspunten

Uitgangspunt is dat de huren van de nieuwbouwwoningen voor de huidige huurders van Goes-West niet stijgen boven € 485,33 (prijspeil aftoppingsgrens huurtoeslag 2006). Voor alleenstaande jongeren tot 23 jaar geldt daarbij dat de nieuwbouwwoningen een huurprijs van maximaal € 339,08 hebben. Dus voor iedere doelgroep worden er huurwoningen gebouwd met een huurprijs passend bij het inkomen.

Uitgangspunt van de regeling is bovendien dat iedereen die daarvoor in aanmerking komt, bij de Belastingdienst huurtoeslag aanvraagt. Daarnaast gaat de regeling ervan uit dat de energielasten in een nieuwbouwwoning lager zijn dan in uw huidige, niet geïsoleerde woning. Het is ondoenlijk hiervoor garanties te geven maar de verwachting is een kostenbesparing van tenminste € 15,- per maand.

### Regeling

De korting wordt bepaald door het verschil tussen uw huidige huur (na aftrek van uw huurtoeslag) en de nieuwe huur (eveneens na aftrek van de huurtoeslag). Vervolgens gecorrigeerd door de geschatte besparing op energiekosten van € 15,- per maand. Van dit verschil betaalt de RWS een deel terug. De hoogte van deze tegemoetkoming is afhankelijk van het inkomen en varieert van 90% tot 30%, met een maximum van € 50,- per maand.

Deze korting wordt in principe in 5 jaar afgebouwd. Zo zal het eerste jaar 100% van de korting worden verstrekt, het tweede jaar 80%, het derde jaar 60% etc. Deze regeling wordt drie jaar na invoering geëvalueerd. Als dan blijkt dat het geleidelijk afschaffen van de korting er voor zorgt dat sommige huishoudens in de problemen komen, wordt de regeling bijgesteld ten gunste van deze huishoudens.

### Voorbeeldberekening

Ter verduidelijking staan hiernaast enkele voorbeeldberekeningen. Er is geen rekening gehouden met eventueel inkomen uit sparen en beleggen. Heeft u dit wel, dan heeft u waarschijnlijk geen recht op huurtoeslag.

Wilt u de korting voor uw eigen situatie berekenen dan kan dit via onze website [www.rwsgoes.nl](http://www.rwsgoes.nl), kortingsregeling nieuwbouw Goes-West. Heeft u geen internet, dan kunt u altijd een berekening door de RWS laten maken. Wij helpen u graag.



## Voorbeeldberekening 1\* - Goes-West

Proefberekening voor woningen met een huurprijs beneden de € 485,-.  
Aan dit model kunnen geen rechten worden ontleend.  
Voor een precieze berekening van uw huurtoeslag zie [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).



Berekening nieuwe huurprijs per:	2007
Huishoudtype (meerpersoonshuishouden, ≤ 65 jaar)	2
Leeftijd in jaren (van hoofdhuurder)	35
Aantal personen in het huishouden	4
Inkomen van totale huishouden per jaar	17.860
Basishuur	199,52
<b>Huidige huurprijs</b>	<b>331,97</b>
Huidige huurtoeslag	136,96
Huidige te betalen huur	195,01
<b>Nieuwe huurprijs</b>	<b>485,00</b>
Huurtoeslag (kan iets afwijken van berekening belastingdienst)	251,73
Werkelijke nieuwe huur	233,27
<b>Huurstijging bij nieuwbouw</b>	<b>38,26</b>
Besparing energie (geschat)	15,00
<b>Stijging woonlasten</b>	<b>23,26</b>
Extra bijdrage RWS in percentage van stijging	90%
Bedrag tegemoetkoming RWS per maand	20,93
<b>Uw netto stijging woonlasten per maand in het eerste jaar</b>	<b>2,33</b>

Verloop maandelijkse bijdrage RWS in jaren					
2007	2008	2009	2010	2011	2012
20,93	16,75	12,56	8,37	4,19	0,00

\* Bedragen in €  
Opmerking: Er is geen rekening gehouden met inkomsten uit sparen en beleggen (box 3).

## Voorbeeldberekening 2\* - Goes-West

Proefberekening voor woningen met een huurprijs beneden de € 485,-.  
Aan dit model kunnen geen rechten worden ontleend.  
Voor een precieze berekening van uw huurtoeslag zie [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).



Berekening nieuwe huurprijs per:	2007
Huishoudtype (meerpersoonshuishouden, > 65 jaar)	3
Leeftijd in jaren (van hoofdhuurder)	66
Aantal personen in het huishouden	1
Inkomen van totale huishouden per jaar	15.000
Basishuur	231,73
<b>Huidige huurprijs</b>	<b>310,00</b>
Huidige huurtoeslag	85,77
Huidige te betalen huur	224,23
<b>Nieuwe huurprijs</b>	<b>485,00</b>
Huurtoeslag (kan iets afwijken van berekening belastingdienst)	217,02
Werkelijke nieuwe huur	267,98
<b>Huurstijging bij nieuwbouw</b>	<b>43,75</b>
Besparing energie (geschat)	15,00
<b>Stijging woonlasten</b>	<b>28,75</b>
Extra bijdrage RWS in percentage van stijging	90%
Bedrag tegemoetkoming RWS per maand	25,88
<b>Uw netto stijging woonlasten per maand in het eerste jaar</b>	<b>2,88</b>

Verloop maandelijkse bijdrage RWS in jaren					
2007	2008	2009	2010	2011	2012
25,88	20,70	15,53	10,35	5,18	0,00

\* Bedragen in €  
Opmerking: Er is geen rekening gehouden met inkomsten uit sparen en beleggen (box 3).

# TIJDELIJKE VERHUUR

*in Goes-West*

Nu de uitvoering van de plannen dichterbij komt, wil de RWS duidelijkheid geven over wat er gebeurt met leegkomende woningen in Goes-West. Een toezegging die al langere tijd staat, is dat de woningen zo lang mogelijk een bewoond uiterlijk houden. Wij willen namelijk voorkomen dat de leefbaarheid onnodig achteruitgaat. Daarom gaan wij de vrijkomende woningen ook weer verhuren, al dan niet via een tijdelijk contract. Daarover zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Komt een woning meer dan 5 jaar voor de vermoedelijke sloop leeg, dan verhuren wij de woning op de normale manier. De nieuwe bewoners komen dan ook in aanmerking voor de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.
- Komt een woning korter dan 5 jaar voor de vermoedelijke sloop leeg, dan verhuren wij de woning alleen met een tijdelijk huurcontract. De corporatie brengt de woning op de gebruikelijke manier onder de aandacht van de woningzoekenden. De nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor de verhuiskostenvergoeding, maar krijgen wel een extra lage huurprijs.
- Komt de woning vlak voor de geplande sloopdatum vrij, dan zorgen wij ervoor dat de woning een bewoond uiterlijk houdt. Bijvoorbeeld door vitrage en verlichting in de woning aan te brengen en de tuin te laten bijhouden.





## MEVROUW WESTERA

### “Iets anders na mijn studie”

Mevrouw Westera woont sinds half 2005 in Goes-West. Samen met haar vriend. Toen ze er gingen wonen, studeerden ze allebei. Vanaf het begin was duidelijk dat ze hier niet altijd zouden blijven wonen. Het bericht over de sloop was voor mevrouw Westera en haar vriend dan ook geen grote schok. “Zeker niet omdat de sloop pas over enkele jaren wordt verwacht. Dan heb ik intussen mijn studie afgerond. Mijn toekomstige woning? Daar heb ik nog geen enkel idee over. Voor de zekerheid hebben we ons laten inschrijven voor een andere huurwoning. Maar het zou ook best een koopwoning kunnen worden. Eén ding is zeker: de voorkeur gaat uit naar Goes of omgeving.”

## DE HEER KLAASSEN

### “Waar kom ik te wonen?”

De heer Klaassen kwam als baby van enkele weken oud met zijn ouders in Goes-West wonen. Hij woont nog steeds in dezelfde woning. “Er werd al jaren gesproken over het slopen van deze woningen. Maar toch schrok ik wel toen eind vorig jaar het bericht kwam dat het nu werkelijk gaat gebeuren”, vertelt Klaassen. “Ik woon hier meer dan veertig jaar en deze woning is mijn thuis. Best emotioneel als ik er aan denk dat ik hier weg moet. Zeker omdat ik de wijk en veel van de oudere bewoners al sinds mijn jeugd ken.”

Enkele maanden later vragen we de heer Klaassen hoe hij nu denkt over de sloop. “Ik vind het nog steeds heel erg dat de woningen gesloopt worden. Aan de andere kant realiseer ik me ook wel dat aan alles een einde komt. Ook aan deze woningen. De onzekerheid over waar ik straks kan gaan wonen vind ik vervelend. Mijn huidige woning is groot genoeg, maar dergelijke woningen zijn er eigenlijk niet meer. Ik moet dus gaan nadenken over wat voor soort woning ik wil en waar ik zou willen wonen.”





## DE HEER VAN 'T WESTEINDE

### “Geen zorgen over de toekomst”

Hij is bijna 80 en woont al heel lang in dezelfde woning. De reactie van de heer Van 't Westeinde op de sloopplannen: “Toen ik vanuit Kwadendamme hier kwam wonen, werd al gezegd dat de woningen gesloopt zouden worden. En dat is inmiddels meer dan 30 jaar geleden. Zorgen over de toekomst maak ik me niet. Integendeel, ik heb er nog geen minuut over gedacht. Want als er gesloopt wordt, dan vinden ze voor mij wel een ander plekje. Het liefste zou ik dan naar een bejaardentehuis gaan. Omdat ik erg slecht ter been ben, ben ik voor boodschappen en dergelijke afhankelijk van anderen. Gelukkig zijn er vier mensen die bereid zijn om mij ergens heen te brengen. Zo kan ik nog twee keer in de week gaan kaarten en aansluitend boodschappen doen.”



# Goes-West

*...thuis best*

## Colofon

Uitgave: RWS partner in wonen

Fotografie: C. Coppoolse

Vormgeving en productie: Nilsson bv, Goes

### Adressen:

**RWS partner in wonen**

Stationspark 30, Postbus 158, 4460 AD Goes

Telefoon: (0113) 23 16 74

Contactpersonen: de heer K. Baak,

de heer J. Meuldijk, mevrouw T. van der Plasse

**Stichting SMWO**

's Heer Elsdorpweg 12, 4461 WK Goes,

Telefoon: (0113) 22 16 00/(06) 12 91 42 64

Contactpersoon: de heer J. Labujère

**Huurdersvereniging De Bevelanden**

Rimmelandsplein 1 A, 4461 KX Goes

Telefoon: (0113) 25 20 54

Contactpersoon: de heer A. Verbeem

