

Veel gestelde vragen – Josephwijk Roosendaal



Gildenbondstraat 2 t/m 48 (even) 1 t/m 9 en 13 t/m 59 (oneven) – **Tulpstraat** 2 t/m 16 (even) en 15 t/m 29 (oneven) – **St. Josephstraat** 31 t/m 35 en 57 t/m 61 (oneven) – **Voorstraat** 66 t/m 70 (even) – **Julianastraat** 2 t/m 42 (even) en 1 t/m 45 (oneven) – **Maxburgh** 26 t/m 44 (even) en 27 t/m 59 (oneven) – **Rozestraat** 4 t/m 50 (even) en 1 t/m 29 (oneven) – **Valkenburgstraat** 36 t/m 66 (even) en 27 t/m 75 (oneven)

Informereren en betrekken	
1. Hoe word ik op de hoogte gehouden?	Door informatiebijeenkomsten, individuele bewonersgesprekken, bewoners brieven, nieuwsbrieven, de website en social media.
2. Ik beheers de Nederlandse taal niet. Is er een tolk beschikbaar?	Meestal kent u iemand die als tolk kan optreden. Is dat niet zo. Laat het ons weten dan houden wij er rekening mee.
3. Heb ik nog invloed op het sloopbesluit?	Op het besluit van Alwel om te kiezen voor het scenario sloop vervangende nieuwbouw heeft u geen invloed meer. Wel kunt u meepraten over allerlei zaken (zoals vergoedingen, de manier waarop Alwel u kan helpen bij het zoeken naar een nieuwe woning, de leefbaarheid in de

	buurt). Dit gebeurt in de meedenkgroep Sociaal Plan.
4. Heb ik invloed op de nieuwbouwplannen?	Ja, u kunt zich opgeven voor de meedenkgroep Stedenbouw. Alwel maakt het uiteindelijke plan voor de herontwikkeling van de wijk en de woningen. In de werkgroep wordt goed geluisterd naar de ideeën, tips en meningen van de bewoners over het stedenbouwkundig plan, de woningtypen de woningplattegronden en leefomgeving.
5. Waar vind ik meer informatie over het nieuwbouw plan? Of het project?	Op de website van Alwel staat een pagina over de Josephwijk. https://www.alwel.nl/projecten-in-roosendaal/Josephwijk . Later in het traject komt er een eigen website
6. Ik wil me graag aanmelden voor een meedenkgroep. Hoe doe ik dat?	Er zijn veel aanmeldingen. voor de meedenkgroepen Sociaal Plan (Sociaal Plan, leefbaarheid en communicatie) en Stedenbouw (plan woningen en buurt). Er is een eerste bijeenkomst gepland.
7. Wat moet ik doen als ik in een meedenkgroep Sociaal Plan (Sociaal Plan, leefbaarheid en communicatie) zit?	Alwel wil met de bewoners het Sociaal Plan opstellen. In het plan gaat het onder andere over vergoedingen omdat u moet verhuizen en op welke manier Alwel u kan helpen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Uiteindelijk levert dit een Sociaal Plan op over de rechten en plichten van de huurders en Alwel
8. Wat moet ik doen als ik in de meedenkgroep Stedenbouw zit?	Gemeente en Alwel stellen samen een stedenbouwkundige visie op. Wij willen de bewoners erbij betrekken d.m.v een meedenkgroep.
9. Wij begeleiden een familielid of cliënt bij het zelfstandig wonen. Hoe worden wij betrokken in het proces?	Als u betrokken wil worden i.v.m. de begeleiding, dan verzoeken wij u ons dat kenbaar te maken. In overleg zullen we bespreken wat wel en niet mogelijk is.
10. Is er een juridisch adviseur die bewoners bijstaat tijdens de informatiebijeenkomsten?	Als er tijdens het opstellen van het Sociaal Plan behoefte is aan ondersteuning, dan is dit bespreekbaar.
Bewonersgesprekken	
11. Wanneer zijn de bewonersgesprekken?	In het eerste kwartaal van 2019 start Alwel met de individuele bewonersgesprekken. Wij verwachten rond de zomer van 2019 de gesprekken afgerond te hebben.

12. Er zijn zorgen over de ouderen in de wijk. Heeft Alwel hiervoor aandacht.	In de persoonlijke gesprekken zijn we hier extra attent op.
13. Ik heb nu al veel vragen. Kan ik ook eerder een afspraak maken?	Ja dat kan. U kunt bellen of mailen met het verzoek om een afspraak te maken. Alwel neemt dan contact met u op. (zie contact gegevens)
Planning	
14. Wanneer weet ik wat er gaat gebeuren met mijn huis?	Dat weten we nu nog niet. Zodra het plan definitief is en de fases bekend zijn krijgt u hierover bericht. Dit kan nog wel een tijd duren.
15. Hoe lang duurt het in totaal?	De vernieuwing is een omvangrijke en ingrijpende operatie. Hiervoor is veel overleg met bewoners en gemeente nodig. En dat kost tijd. De totale aanpak (uitverhuizen, slopen en nieuwbouw) duurt waarschijnlijk 10 jaar.
16. Wat is de globale planning?	Totale project duur ongeveer 10 jaar. Afhankelijk van mutaties. 3 fases van ongeveer 75 woningen.
17. Wanneer kan ik verhuizen?	U kunt nu al verhuizen als u dat wil. Om in aanmerking te komen voor extra's dient het sloopbesluit voor uw woning eerst genomen te zijn.
Sloop en nieuwbouw	
18. Is er al een sloopvergunning aangevraagd?	Nee. Er moet eerst overeenstemming zijn over de planontwikkeling.
19. Wanneer gaan jullie de eerste woningen (fase 1) slopen?	Dat weten we op dit moment niet. We hopen binnen 2 tot 3 jaar te starten.
20. Worden alle woningen gelijk gesloopt?	Uitgangspunt nu is dat we de woningen in 3 fasen slopen.
21. Wanneer wordt het sloopbesluit voor fase 1 genomen?	Als alles verloopt volgende planning willen we in juni 2019 voor fase 1 het sloopbesluit nemen.
22. Wat voor soort woningen worden er teruggebouwd?	Alwel heeft een visie met een programma van eisen opgesteld. Uitgangspunt is dat Alwel kleine en grote appartementen en woningen wil terugbouwen. Die visie wordt eerst besproken met de gemeente en de bewoners.
23. Komt er hoogbouw of laagbouw voor terug?	Ontwerp zal passend zijn binnen de bestaande omgeving.
24. Wat wordt de nieuwe huur?	Uitgangspunt is de visie van Alwel. Huurprijzen tussen € 450 en € 710. (prijsspeil 2018)

25. Kom ik in aanmerking voor huurgewenning?	Nee, dit bestaat niet meer. Er is geen wettelijk recht op een huurgewenningsregeling.
26. Ik betaal nu een lage huur. Hoe moet dat in de nieuwbouw.	Hierover maken we afspraken in het Sociaal Plan.
27. Wanneer is er meer duidelijk over het stedenbouwkundig,- bestemmingsplan en het ontwerp?	Als alles verloopt volgens de planning dient het stedenbouwkundig plan in oktober 2019 gereed te zijn. Het bestemmingsplan en het ontwerp van de woningen volgt daarna.
28. Worden de woningen duurzaam, energiezuinig en gasloos?	Ja.
29. Komen er ook koopwoningen?	Alwel heeft een visie met een programma van eisen opgesteld. Uitgangspunt is dat Alwel huurwoningen wil terug bouwen. Door eisen van de gemeente kan een gezamenlijke visie worden bijgesteld.
30. Kan ik mijn woning kopen?	Zie antwoord op vraag 29.
31. Worden lege woningen tijdelijk bewoond?	Ja, de woningen worden tijdelijk bewoond bijvoorbeeld via leegstandsbeheer. Zo houden we ook de leefbaarheid op peil.
32. Als voor mijn woning het sloopbesluit is genomen, hoeveel tijd heb je dan om een nieuwe woning te vinden?	U moet rekenen op ongeveer 1,5 jaar.
33. Kopen jullie aangrenzende koopwoningen op?	Daar kunnen we nu geen antwoord op geven.
34. Hoe moet ik mijn woning achterlaten?	Hierover worden afspraken gemaakt in het Sociaal Plan. Indien ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) voldoen aan bepaalde voorwaarden, dan hoeft u die niet te verwijderen.
Verhuizen en/of terugkeren	
35. Wanneer zijn de nieuwe woningen klaar?	Als alles verloopt volgens de planning zullen over 4 a 5 jaar de 1 ^e nieuwbouw woningen opgeleverd worden.
36. Kan ik terug naar een woning op dezelfde plek?	Dit zal moeilijk zijn. Als meerdere bewoners deze wens hebben dan wil Alwel onderzoeken of dit mogelijk is. Hierover maken we afspraken. Die leggen we vast in het Sociaal Plan.
37. Voor welke woning kom ik in aanmerking? Kan ik ook naar een grote eengezinswoning of een flat?	Voor welke woning u in aanmerking komt hangt af van verschillende zaken zoals de fase van de vernieuwing, uw woonwensen, inkomen en het aantal punten en het beschikbare aanbod.

38. Wanneer moet ik uit mijn woning?	Dat is afhankelijk van de sloopfase waarin uw woning is ingedeeld. U krijgt hier ruim van tevoren bericht over. Minimaal 1,5 jaar voor de sloopdatum.
39. Moet ik zelf de huur van mijn woning opzeggen?	Hierover gaan we afspraken maken en vastleggen in het Sociaal Plan.
40. Ga ik dubbele huur betalen tussen het opzeggen van mijn woningen en het verhuizen naar een nieuwe woning?	Hierover gaan we afspraken maken en vastleggen in het Sociaal Plan.
41. Ik sta nog niet ingeschreven bij KlikvoorWonen. Is het verstandig om in te schrijven?	Ja, het is verstandig om u in te schrijven. Heeft u hierbij hulp nodig neem dan contact op met Alwel (zie contact gegevens).
42. Krijg ik mijn inschrijfkosten bij KlikvoorWonen vergoed?	Ja, vanaf 3 oktober 2018 worden deze kosten vergoed.
43. Worden mijn verleningskosten bij KlikvoorWonen vergoed?	Ja, vanaf 3 oktober 2018 worden deze kosten vergoed.
44. Ik ben al ingeschreven. Krijg ik mijn inschrijfkosten terug?	Nee
45. Zelf inschrijven lukt me niet. Kan ik hulp krijgen?	Ja, als u hulp wenst neem dan contact op met Alwel (zie contactgegevens)
46. Er is iets misgegaan met mijn inschrijving in het verleden waardoor ik ben uitgeschreven. Krijg ik mijn punten terug?	Nee. In principe niet maar u kunt hierover altijd contact opnemen met KlikvoorWonen.
47. Ik ben ingeschreven bij KlikvoorWonen. Als ik ga verhuizen houd ik dan mijn inschrijftijd (punten)?	Als u definitief verhuist vervalt uw inschrijftijd (punten) conform de reguliere procedure bij Klik voor Wonen.
48. Welke huur ga je betalen als je naar een wisselwoning verhuist?	Hierover gaan we afspraken maken en vastleggen in het Sociaal Plan.
49. Zijn er voldoende wisselwoningen beschikbaar?	Ja dit is het uitgangspunt. Het aantal fasen hangt hiermee samen.
50. Is een wisselwoning ingericht?	Een wisselwoning is ingericht met o.a. vloerafwerking en raambekleding.
51. Als je van je wisselwoning naar je nieuwe woning (bestaand of nieuwbouw?) verhuist, welke huur ga je dan betalen?	De nieuwe huurprijs.
52. Wat als ik in mijn wisselwoning wil blijven wonen?	Dit wordt besproken in het Sociaal Plan. Als we akkoord gaan, wordt het contract omgezet naar een regulier huurcontract. Dit kan gevolgen hebben voor de huurprijs. Er kan eventueel ook een bijdrage voor de inrichting worden gevraagd.
53. Ik wil graag naar de nieuwbouw. Kan dat?	Alwel stelt met de bewoners het Sociaal Plan op. Hierin staat onder andere de

	afspraken over of het mogelijk is terug te keren naar de nieuwbouw. De mogelijkheden hiervoor moeten worden onderzocht. Tijdens de persoonlijke huisbezoeken kunt u aangeven of u terug wilt. De huisbezoeken zijn in het 1 ^{ste} en 2 ^e kwartaal van 2019 gepland.
54. Kan ik straks zelf een nieuwe woning kiezen?	Ja. Via KlikvoorWonen geeft u uw voorkeur aan. Maar dit is geen garantie dat u die woning ook krijgt toegewezen.
55. Kan ik straks weer naast mijn burens gaan wonen?	Dit is afhankelijk van veel factoren maar is waarschijnlijk helaas niet haalbaar.
56. Krijg ik voorrang bij de toewijzing?	Hierover maken we afspraken en leggen die vast in het Sociaal Plan.
57. Heeft iedereen dezelfde rechten? Ook als je er 30 of 3 jaar woont?	Ja. Wat eventueel zou kunnen is dat woontuur een rol gaat spelen als twee gezinnen naar dezelfde nieuwbouwwoning terug willen.
58. Ik wil naar de nieuwbouw, moet ik 2 keer verhuizen?	Dit is afhankelijk van veel factoren en waarschijnlijk moet u 2 keer verhuizen.
59. Ik wil maar 1 keer verhuizen maar wel in de wijk blijven. Kan dat?	Als u echt maar 1 x wil verhuizen, dan dient u te verhuizen naar een bestaande woning. Als u terug wil keren in de nieuwbouw, dan dient u rekening te houden met 2 x verhuizen.
60. Ga ik meer huur betalen?	Hierover gaan we afspraken maken en vastleggen in het Sociaal Plan.
61. Ik woon scheef. Kom ik dan nog in aanmerking voor een sociale huurwoning?	Alwel moet nog uitzoeken wat de mogelijkheden zijn. Hierover gaan we afspraken maken en vastleggen in het Sociaal Plan.
62. Krijg ik een vergoeding als ik voor de ingangsdatum van het Sociaal Plan wil verhuizen?	Nee, de vergoeding gaat pas in als het Sociaal Plan is vastgesteld en het sloopbesluit is genomen.
63. Als ik een woning aangeboden krijg, mag ik dan die woning weigeren?	Uitgangspunt is dat u zelf gaat reageren op woningen.
64. Ik wil naar een andere plaats verhuizen. Kan dat ook? Helpt Alwel hierbij? Krijgen we daar extra punten/voorrang?	Dit kunt aangeven in het persoonlijk gesprek. Misschien kan Alwel hierin een rol spelen.
65. Kan Alwel tegen een gunstige prijs een verhuisservice organiseren?	Als meer bewoners dit wensen dan zouden we daar afspraken over kunnen maken in het Sociaal Plan.

Sociaal Plan	
66. Wat is een Sociaal Plan?	In het Sociaal Plan staan allerlei afspraken en de rechten en plichten van zowel de huurders als Alwel beschreven. Het Sociaal Plan wordt opgesteld door Alwel en een afvaardiging van bewoners. Ook de HAR is hierbij betrokken.
67. Wat staat er in een Sociaal Plan?	Afspraken over onder andere huisvesting, eventuele terugkeer naar een nieuwe woning, woonlasten, ondersteuning en financiële vergoedingen en afspraken over de veiligheid en leefbaarheid in de buurt.
68. Zijn er uitzonderingen in een Sociaal Plan?	Ieder Sociaal Plan heeft een hardheidsclausule. Bij hoge uitzondering en in specifieke situaties wordt gekeken of maatwerk noodzakelijk en/of mogelijk is.
69. Wanneer gaat het Sociaal Plan in? En wanneer krijg ik daar meer informatie over?	Hierover maken we met elkaar afspraken. Zodra het Sociaal Plan is goedgekeurd en ingaat ontvangen alle bewoners het Sociaal Plan.
70. Wanneer is het Sociaal Plan klaar.	Als alles verloopt volgens de planning dan is het Sociaal Plan 31 maart 2019 gereed.
Vergoedingen	
71. How hoog de verhuiskostenvergoeding?	Deze is wettelijk bepaald en wordt ieder jaar wettelijk vastgesteld. Prijspeil 2018 is € 5.993,00
72. Ik loop achter met het betalen van mijn huur (betalingsregeling en/of -achterstand). Heeft dit effect op het uitbetalen van de vergoeding?	Afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden en de afspraken in het Sociaal Plan zullen we daar individuele afspraken over maken.
73. Wanneer krijg ik mijn verhuiskostenvergoeding uitbetaald?	Daarover worden afspraken gemaakt in het Sociaal Plan.
74. Krijg je de vergoeding maar één keer. Ook als je 2 keer verhuist?	Ja.
75. Krijg ik een vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)? Bijvoorbeeld, eigen badkamer, tuin aangelegd, schuurtje enz.	Hierover gaan we afspraken maken en vastleggen in het Sociaal Plan.
76. Wat kan ik nog wel doen aan mijn woning?	Wij adviseren u om geen grote investeringen meer te doen in uw woning. U krijgt geen vergoeding voor investeringen gedaan na 3 oktober 2018.

77. Ga ik minder huur betalen omdat mijn woning wordt gesloopt?	Nee. Maar als het sloopbesluit voor uw woning is genomen, dan wordt uw huur niet meer verhoogd met de jaarlijkse huurverhoging.
Leefbaarheid	
78. Wat wordt er gedaan om de wijk leefbaar te houden?	Hierover maken we afspraken in het Sociaal Plan. Leefbaarheid is een belangrijk onderwerp. Alwel zet zich in voor een schone, hele en veilige woonomgeving. Samen met de wijkpartners en bewoners overleggen we hierover.
79. Wordt er nog onderhoud uitgevoerd?	Ja, maar u zult begrijpen dat we wel kijken naar de aard en kosten van het noodzakelijk onderhoud. Doorgeven kan via 088 – 255 2000 of via de website www.alwel.nl
Contactpersonen – Alwel in de wijk	
Contactpersonen	<ul style="list-style-type: none"> • Albert Bienefelt (coördinator wijkontwikkeling) • Marjolein van Zinnen (woonconsulent) • Diana van Rijsbergen (sociaal beheerder)
Telefoonnummer speciaal voor de bewoners van de 229 huurwoningen Josephwijk	06-15 34 36 78
E-mail adres	josephwijk@alwel.nl
Website voorlopig via	https://www.alwel.nl/projecten-in-roosendaal/josephwijk
Spreekuur Rozestraat 30.	ledere dinsdagochtend tussen 10.30 en 11.30 uur. ledere eerste dinsdagavond van de maand tussen 18.30 – 19.30 uur. Tot die tijd mailen of bellen met. josephwijk@alwel.nl of 06 – 15 34 36 78