

# Concept ontwikkelstrategie Zeeheldenbuurt

d.d. 19-10-2020

-gebaseerd op de vaststellingsovereenkomsten en de wensen van particulieren, wordt naar verwachting in januari 2021 definitief vastgesteld-



## Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Rol Bewonerscommissie en rol Belangenvereniging	3
3. Wensen huurders en particuliere eigenaren	3
4. Keuze funderingsherstel of sloop/nieuwbouw	4
5. Financiële raming Belangenvereniging	5
6. Financiële raming Parteon (eigen bezit)	6
7. Verdichting: wat betekent dit?	7
8. Tot slot	8
9. Meer informatie	8

## Bijlagen

1. Kaart Ontwikkelstrategie
2. Afwegingskader sloop/nieuwbouw
3. Verkenning proefblokken verdichting door Bureau INBO

## 1. Inleiding

Deze nieuwsbrief is bestemd voor alle particuliere eigenaren en huurders in de Zeeheldenbuurt. Parteon heeft toegezegd met meer informatie over de ontwikkelstrategie te komen. Dat doen we bij deze. Dit is een *tussenstand* op basis van de keuze voor funderingsherstel en/of de interesse voor sloop/nieuwbouw die particuliere eigenaren in hun vaststellingsovereenkomst hebben aangegeven.

Hoe de vernieuwing en de fasering van de Zeeheldenbuurt, met gespikkeld bezit per woonblok, er uiteindelijk uit komt te zien is afhankelijk van de definitieve keuze en (financiële) mogelijkheden van de particuliere eigenaren en van Parteon. Dat beeld van de vernieuwing verwoorden wij in een zogenaamde ontwikkelstrategie met een kaartje, waarvan wij hierbij de tussenstand aanbieden.

Deze concept ontwikkelstrategie is dus gebaseerd op de vaststellingsovereenkomsten die tussen Parteon en de particuliere eigenaren is gesloten, en waarin de particuliere eigenaren konden aangeven of zij voor funderingsherstel kiezen of dat zij interesse hebben in sloop/nieuwbouw van hun woning. Of die wens ook werkelijkheid kan worden hangt van diverse factoren, die de komende weken verder onderzocht worden en waarin we u nu, zoals toegezegd, meenemen in de tussenstand.

De concept ontwikkelstrategie geeft een eerste beeld waar mogelijk nieuwbouw komt en waar de keuze voor funderingsherstel is gemaakt. Deze strategie is gemaakt aan de hand van de keuzes uit de vaststellingsovereenkomsten (VSO's). Een groot aantal particulieren heeft interesse voor sloop/nieuwbouw aangekruist. Dat heeft geleid tot bijgevoegde kaart van de ontwikkelstrategie.

Wij delen in totaal 3 bijlagen met u, die in voorliggend document worden toegelicht:

1. Kaart concept Ontwikkelstrategie
2. Afwegingskader sloop/nieuwbouw
3. Verkenning (3) proefblokken verdichting door Bureau INBO

Met de uitkomst van navolgend beschreven 'huiswerk' dat vooral door Parteon, Belangenvereniging en de gemeente wordt uitgevoerd, verwachten wij met elkaar *vóór 1 december a.s.* concreter inzicht te kunnen geven in de mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw. In ieder geval zal duidelijkheid bestaan over de financiële bandbreedte van de realisatiekosten van de woningen. En ook over de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan van sloop/nieuwbouw. De fiscale en juridische gevolgen voor zowel de particuliere eigenaren als Parteon worden de komende tijd (verder) verkend.

Wanneer we, mede op basis van bovengenoemde aanvullende informatie, van de particuliere eigenaren hun definitieve keuzes hebben ontvangen, kan de ontwikkelstrategie worden afgerond. Naar verwachting is dit in januari a.s.

Met de huishoudens die dan definitief kiezen voor sloop/nieuwbouw, zullen we de *nieuwbouwstrategie* verder vormgeven. Duidelijk is in ieder geval dat uiterlijk op 31 december 2022 de gehele Zeeheldenbuurt vernieuwd moet zijn. Dat is de afspraak die we met de Gemeente Zaanstad hebben gemaakt in het kader van handhaving. Maar dit is ook een nadrukkelijke wens van en voor iedereen: weer veilig en comfortabel wonen in de Zeeheldenbuurt.

**Definitieve keuze:** de definitieve keuze voor sloop/nieuwbouw of herstel moeten particuliere eigenaren binnenkort kenbaar maken. Voor de verklaring die Parteon (en uw burens in het woonblok) voor 1 december 2020 van een particulier eigenaar nodig heeft, wordt door Parteon een voorstel in november uitgereikt aan deze eigenaren. Deze dient u zelf in te vullen en in essentie gaat het om de bevestiging van het volgende:

- a. *Wilt u sloop/nieuwbouw?* (uw keuze voor sloop/nieuwbouw op basis van uw persoonlijke afwegingen, waarbij dit dus alleen kan als alle eigenaren in een woonblok meedoen)
- b. *Kúnt u sloop/nieuwbouw financieren?* (voorzien van een schriftelijke verklaring van een erkend financieel adviseur (zoals Finenzo) die aangeeft dat een [nader in te vullen] bedrag door u geleend kan worden in de vorm van een extra hypotheek of andere vorm).

Dit is belangrijk om van elkaar te weten, maar of echt sloop/nieuwbouw mogelijk is hangt af van meerdere factoren waarop in deze memo wordt ingegaan. Wij praten u bij over de tussenstand, zodat ook u als particulier eigenaar (en huurder) alvast uw gedachten kunt laten gaan en uw definitieve keuze kunt voorbereiden. Huurders worden separaat door Parteon geïnformeerd.

## 2. Rol Bewonerscommissie en rol Belangenvereniging

De *Bewonerscommissie* en Parteon hebben over dit vernieuwingsproces hun reguliere overleggen. Huurders ontvangen binnenkort een eigen nieuwsbrief van Parteon over de voortgang die wij met de Bewonerscommissie, Ooijevaar en de Woonbond boeken en welke stappen nog te nemen zijn.

De particuliere eigenaren hebben hun reguliere overleggen via de *Belangenvereniging Herstel Zeeheldenbuurt*. Ook zij worden door middel van nieuwsbrieven van de Belangenvereniging op de hoogte gehouden. Deze nieuwsbrieven zijn alleen voor leden. Parteon en gemeente kennen deze nieuwsbrieven niet en verwijzen daarom ook naar de Belangenvereniging voor vragen over de inhoud van die nieuwsbrieven van de Belangenvereniging: [zeeheldenbuurt55@gmail.com](mailto:zeeheldenbuurt55@gmail.com)

Natuurlijk kunt u met uw vragen over deze nieuwsbrief terecht bij Parteon via [pbzeeheldenbuurt@parteon.nl](mailto:pbzeeheldenbuurt@parteon.nl)

## 3. Wensen huurders en particuliere eigenaren

Omdat in een woonblok zowel woningen van Parteon als woningen van particuliere eigenaren tot het zogeheten 'gespikkeld bezit' heeft geleid, moeten deze eigenaren op blokniveau met elkaar in overleg en besluiten wat de vernieuwing wordt: funderingsherstel of sloop/nieuwbouw.

### *Huurders:*

De wensen van de (zittende) huurders worden in 1:1 gesprekken dit najaar weer geïnventariseerd door Parteon. Er is in de wijk straks zowel woonruimte in een gerenoveerde woning als in sloop/nieuwbouw.

### *Particuliere eigenaren:*

Nu de Vaststellingsovereenkomsten tussen Parteon en de particulieren zijn getekend, en de particuliere eigenaren daarin hun wensen kenbaar hebben gemaakt, heeft Parteon deze concept ontwikkelstrategie op kunnen stellen. Iedereen heeft met ondertekening ingestemd met funderingsherstel, maar in deze ontwikkelstrategie is een tussenstand opgenomen die het volgende aangeeft:

1. Particuliere eigenaren die hebben aangegeven voor funderingsherstel te kiezen en NIET voor sloop/nieuwbouw van hun woning;

2. Particuliere eigenaren die hebben aangegeven voor funderingsherstel te kiezen maar WEL als WENS hebben om sloop/nieuwbouw uit te voeren.

Voor particulieren die de wens sloop/ nieuwbouw hebben aangegeven geldt dat deze wens binnenkort in een definitieve keuze moet worden omgezet.

Zoals in artikel 9 lid 2 van de Vaststellingsovereenkomst is vastgelegd, dient de Ontwikkelstrategie op 1 december a.s. gereed te zijn. Dit betekent dat dan ook de definitieve keuze en financiële haalbaarheid van alle eigenaren, die sloop/nieuwbouw als wens hebben, uiterlijk 1 december 2020 aangetoond dient te worden.

*De keuzes van de eigenaren dienen op uiterlijk 1 september 2020 kenbaar te zijn gemaakt door ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst. Op basis hiervan wordt de Ontwikkelstrategie gemaakt. Sloop/nieuwbouw van een Woonblok kan alleen als iedere eigenaar in dat betreffende Woonblok daarvoor kiest. Op dat moment treden Partijen met elkaar in overleg over onder meer de financiële haalbaarheid (afhankelijk van o.a. de aantallen en het type woning), de financierbaarheid voor de Eigenaar en de beoogde uitvoeringsperiode tot en met 31 december 2022. De resultaten hiervan vertalen zich in een definitieve Ontwikkelstrategie die voor 1 december 2020 moet worden vastgesteld (art 9 lid 2 VSO).*

Parteon geeft de particulier eigenaren tot 1 december a.s. de tijd en Parteon zal op basis van de verkregen informatie de definitieve ontwikkelstrategie afronden en na de kerstvakantie delen met de buurt.

#### 4. Keuze funderingsherstel of sloop/nieuwbouw

De keuze wordt gemaakt op basis van enerzijds een wens, iets graag willen, of door de financiële mogelijkheid of beperking. En soms wordt de keuze voor u (en ook voor Parteon) gemaakt omdat sloop/nieuwbouw van een woonblok alleen mogelijk is als alle eigenaren in dat woonblok dat willen en kunnen financieren.

Dit betekent dat als één eigenaar niet wil of kan, in het hele woonblok funderingsherstel zal worden uitgevoerd. Dit betekent ook dat een "definitieve" keuze voor sloop/nieuwbouw nu nog geen garantie op sloop/nieuwbouw biedt. We gaan dan met elkaar een verkenning van de nieuwbouwmogelijkheden in. Omdat je met meerdere eigenaren in een constructief verbonden woonblok woont, betekent dit dat je een keuze met en voor elkaar maakt. Voorwaarde is dat iedereen in een woonblok mee moet kunnen doen.

Zie ook kaartje concept ontwikkelstrategie in de bijlage, die aangeeft wat de tussenstand is.

Ter verduidelijking:

We beginnen met de 1<sup>e</sup> groep: **funderingsherstel**

Een woonblok waarbinnen alle particuliere eigenaren reeds hebben aangegeven voor funderingsherstel te kiezen, wordt de uitvoering funderingsherstel van het gehele blok (particuliere eigenaren en Parteon-woningen). Dit zijn de **oranje** blokken op het kaartje.

Wanneer minimaal 1 particuliere eigenaar in een woonblok voor funderingsherstel kiest (of daartoe financieel genooddaakt is), zal dit gehele woonblok worden hersteld. Je kunt als mede-eigenaren je burens natuurlijk niet dwingen tot sloop/nieuwbouw. De woonblokken, waar herstel de voorkeur heeft, zijn op het kaartje aangegeven als **geel**.

Wij hebben begrepen dat deze particuliere eigenaren voor funderingsherstel kiezen om uiteenlopende redenen, bijvoorbeeld:

- de *waardering van de woning zelf*: zoals de gehechtheid aan de huidige woning met de kenmerken van de woning, zoals de grote ramen en de breedte van bijna 6 meter, de grote tuin die blijft zoals die is, de bovenverdiepingen die blijven zoals ze zijn.
- de behoefte aan *zekerheid in de tijd en aan snelheid*, zoals een *herstelde woning* in 2021 versus sloop/nieuwbouw die (mede afhankelijk van procedures) eind 2021 / 2022 zal plaatsvinden.
- de *gewenste zekerheid over de financiën en/of het beperken van de financiële uitgaven*; bewoners die nu al weten dat sloop/nieuwbouw voor hen niet haalbaar is of ook niet meer willen uitgeven.

De redenen om te kiezen voor juist funderingsherstel of juist sloop/nieuwbouw zijn divers. Hoe kunnen wij u helpen die keuze te maken?

Dit hebben we besproken met zowel de Belangenvereniging, Bewonerscommissie als de gemeente. Wij hebben op basis van de informatie die wij uit de wijk horen, gecombineerd met onze ervaringen, een zogenaamd **afwegingskader** (zie bijlage) opgesteld. Wij vertrouwen erop dat dit de bewoners die uiterlijk 1 december a.s. hun definitieve keuze voor sloop/nieuwbouw of funderingsherstel kenbaar moeten maken kan helpen in de afwegingen. Dit afwegingskader is een denkrichting waarbij elk huishouden voor zichzelf per thema of punt kan afwegen hoe zwaar een argument weegt en hoe een punt beoordeeld wordt (positief – neutraal – negatief). Het is aan elk huishouden zelf een beslissing te nemen.

Dan volgt de 2<sup>e</sup> groep: **sloop/nieuwbouw**

Als binnen uw woonblok door u of uw buren geen definitieve keuze is gemaakt voor funderingsherstel, is het technisch mogelijk met elkaar sloop/nieuwbouw uit te voeren. De vraag is uiteraard of het financieel mogelijk is voor u.

Parteon is, zoals in de buurt reeds bekend, met enkele bewoners in afrondend overleg over aankoop van de woning. Parteon heeft deze woningen van hen te koop aangeboden gekregen. Omdat Parteon hiermee een woonblok weer geheel in eigendom kan krijgen (100% Parteon) gaat Parteon over tot aankoop op het moment dat er overeenstemming over de prijs en condities is. Na aankoop is Parteon eigenaar van het hele woonblok en zal Parteon tot sloop/nieuwbouw overgaan. Dit is op het kaartje aangegeven als **groen**.

Er zijn 36 huishoudens die hebben aangegeven interesse te hebben voor sloop/nieuwbouw. In een woonblok waar andere eigenaren niet expliciet voor funderingsherstel hebben gekozen en dus alle particuliere eigenaren geïnteresseerd zijn in sloop/nieuwbouw, betekent dit dat sloop/nieuwbouw verder wordt onderzocht. Deze woonblokken zijn op het kaartje aangegeven als **blauw**.

## 5. Financiële raming Belangenvereniging

De particuliere eigenaren hebben op 25 augustus een presentatie van de Belangenvereniging gehad en lijken op basis daarvan hun interesse kenbaar te hebben gemaakt. Dit voorstel gaat uit van een woonproduct van Fijn Wonen (Van Wijnen, ontwikkelende aannemer) met een financiële bandbreedte, een inschatting van de sloop, asbestsanering en bodemsanering, aannames over bijdragen door extra woningen, de bijdragen van Gemeente en Parteon en nog plankosten door de aannemer. Onderaan de streep resulteert dit volgens het voorstel in een benodigd leenvermogen van € 75.000 per huishouden. Wij verwijzen naar (de presentatie van) de Belangenvereniging voor een nadere onderbouwing of uitleg.

Parteon heeft deze presentatie ook ontvangen. De enige zekerheid die Parteon (en Gemeente) over dit voorstel kunnen geven is dat de bijdragen van Parteon (€ 40.000) en Gemeente (€ 20.000) in geval van sloop/nieuwbouw op de eigen kavel correct zijn. Parteon heeft eerder al aangegeven dat de aannames over de realisatiekosten van een woning sterk afwijken van de gezamenlijke studie die in juli 2019 is afgerond. De geraamde kosten, door bouwkostenbureau Skaal, zijn hoger. De verwachte extra



financiële bijdrage door extra woningen in de Zeeheldenbuurt toe te voegen, is nu nog onzeker en gaan we de komende tijd onderzoeken. De gemeentelijke vakdisciplines en Welstand spelen hierin een belangrijke rol. Uitgangspunt van Parteon is dat als er extra woningen in de wijk kunnen komen, iedere eigenaar die participeert in sloop/nieuwbouw en ook grond inlevert, daarvan moet profiteren. Hoe zorgen we met elkaar dat er helderheid komt? Parteon zet daarvoor het volgende in gang en deelt de uitkomsten met de betrokken partijen.

## 6. Financiële raming Parteon (voor eigen bezit)

Nu de VSO's zijn getekend en Parteon zelf ook meer zicht heeft op sloop/nieuwbouw, is in september een team aan het werk gezet om in ieder geval voor de eigen woningvoorraad van Parteon de kosten van sloop/nieuwbouw te onderzoeken.

Wat doet Parteon op dit moment om meer duidelijkheid te krijgen over vernieuwing van de Zeeheldenbuurt? Dat is een aantal stappen die wij navolgende toelichten:

### 1. Verkenning woonproducten online

Parteon heeft vergelijkbare productinformatie van woningen van 5 conceptbouwers, waaronder MorgenWonen (Volker Wessels) en Fijn Wonen (Van Wijnen) bekeken. De particuliere eigenaren hebben van deze beide partijen al een modelwoning bezocht. Parteon kiest in basis voor een 5.40 m brede woning (buitenmaat, de binnenmaat is ca 5.10 meter), van twee verdiepingen en een kap. Deze bouwhoogte kenmerkt de Zeeheldenbuurt. We kiezen niet voor appartementen in deze straten.

Een snelle verkenning door Parteon van deze gestandaardiseerde producten en prijzen van de conceptbouwers levert een financiële bandbreedte van € 165.000 – € 200.000 als stichtingskosten incl. BTW. Dit is nog in lijn met de kosten die in juli 2019 zijn geraamd (adviseurs INBO, Skaal en Wareco).

Stichtingskosten zijn bouwkosten inclusief alle bijkomende kosten voor architecten, adviseurs, leges, nutsaansluitingen etc. De kosten zijn exclusief de kosten van sloop/asbestsanering en bodemsanering die nog nauwkeuriger moeten worden geraamd voor sloop/nieuwbouw. Andere onzekere (kosten) factoren zijn onder meer nog het effect van paallengtes, legeskosten, benodigde onderzoeken (flora & fauna, parkeren, stedenbouwkundige studies etc.).

### 2. Marktverkenning met prijsopgave

Op basis van deze snelle verkenning is door Parteon een formele 'marktverkenning' aan verschillende conceptbouwers verzonden. Deze partijen worden gevraagd om voor 2 november a.s. met een passend woonproduct en een prijs te komen voor in ieder geval 20 woningen. Een schaal die Parteon kan garanderen, als de aankopen van de woningen definitief zijn. En we vragen ook een financieel doorkijkje als dit woningaantal fors toeneemt. Daarbij worden deze marktpartijen gevraagd inzicht te geven in de bouwtijd, hoe zij het project organiseren, met zoveel opdrachtgevers en welke keuzes er zijn voor de particulieren.

Parteon zal vervolgens begin november deze informatie open met de Belangenvereniging en de eigenaren delen. Dit stelt de Belangenvereniging en de eigenaren in staat het eigen financiële uitgangspunt met meer zekerheid in te vullen. Uiteraard worden de Bewonerscommissie en de gemeente hierin ook meegenomen.

-> Deze informatie, samen met het afwegingskader, kan particuliere eigenaren helpen hun keuze voor 1 december a.s. definitief te maken. Hiertoe volgt in november een apart schrijven van Parteon. Wij begrijpen dat het aantonen van financierbaarheid afhankelijk is van de snelheid van de erkende

financieel adviseurs (die optreden namens hypotheekverstrekkers). Parteon zal hier in haar voorstel rekening mee houden.

### 3. Selectie

Parteon gaat met deze partijen (mits zij voldoen aan de voorwaarden), een (of meer) volgende selectieronde(n) in, met als doel om uiterlijk eind eerste kwartaal 2021 een partij geselecteerd te hebben die de sloop/nieuwbouw zal uitvoeren voor haar woningen. De selectiedocumenten worden met de Belangenvereniging en de Bewonerscommissie besproken. Parteon beslist echter zelf over welke partner zij kiest voor een woonblok waar Parteon 100% eigenaar van is. Parteon selecteert op prijs, kwaliteit, planning, en organisatie (bewonersbegeleiding etc.).

Parteon vraagt de markt ook naar flexibiliteit, met andere woorden, welke extra opties zijn er voor particulieren te kiezen? Denk aan een uitbouw aan de achterzijde, hoger afwerkingsniveau etc. Voor de blokken met gespikkeld bezit zal Parteon een voorstel uitwerken hoe om te gaan met de mening van de particuliere eigenaren uit dat blok. Een belangrijke vraag is ook: hoeveel typen woningen mag de Zeeheldenbuurt van de gemeentelijke Welstand maken en wat vinden we zelf van een mix van woningtypen en architectuur? Dat vraagt zorgvuldige afstemming en aandacht.

### 4. Afstemming met gemeentelijke diensten

Parallel aan de marktverkenning door Parteon bij ad. 1, buigen de gemeentelijke vakdisciplines zich in overleg met Parteon over de volgende vragen:

- Nu niet de gehele wijk wordt gesloopt (zoals vorig jaar in model G): hoe zorgen we dat een mix van nieuwbouw met herstelde jaren '50 woningen een kwalitatieve wijk oplevert?
- Hoe kunnen we maximaal verdichten met deze grondgebonden conceptwoningen?
- Hoe past nieuwbouw in het beeld van de buurt (welstand)?
- Wat betekenen de extra diepe nieuwbouwwoningen voor de bezonning en privacy van bewoners en voor de openbare ruimte?
- Wat betekent verdichten voor het parkeren en de normen?
- Met hoeveel proceduretijd moeten de aannemers rekening houden?

Deze vragen zijn opgepakt door de gemeente. De antwoorden worden gedeeld met de buurt.

## 7. Verdichting: wat betekent dit?

Als er de mogelijkheid tot verdichting met extra woningen is, komt dat voort uit het feit dat alle eigenaren die meedoen aan sloop/nieuwbouw in een woonblok een strook van hun grond inbrengen. Dit betreft dus de particuliere eigenaren en Parteon. Door verdichting kunnen er extra opbrengsten gerealiseerd worden. *Of en zo ja hoeveel opbrengsten dit zijn is nog onzeker*, maar voor de meeste huishoudens (b)lijkt deze opbrengst belangrijk in het wel of niet kunnen meedoen in het sloop/nieuwbouw traject. Noot: in het voorstel van Fijn Wonen is gerekend met een mogelijke opbrengst van € 30.000, welke alleen aan de particuliere eigenaren is toegerekend. Het standpunt van Parteon is dat als er extra opbrengsten zijn, iedere eigenaar hierin deelt.

Omdat we het 'geluk' hebben dat de huidige jaren '50 woningen ca. 5.90 meter breed (=beukmaat) zijn en de nieuwbouwwoningen een beukmaat van 5.40 meter hebben, zou er ruimte beschikbaar komen bij sloop. Door het terugbouwen van iets smallere woningen kunnen er meer woningen in een straat.

Parteon heeft bureau Inbo (stedenbouw & architectuur) gevraagd om zowel de woningen met een beukmaat van 5.10 m als 5.40 m uit te 'stempelen' op de wijk bij de woonblokken die groen en blauw zijn. Dit zijn de plekken waar interesse is voor sloop/nieuwbouw. Dit is een proefverkaveling die we bij 3 typen woonblokken hebben uitgevoerd. Dit zegt nog niets over definitieve keuzes en verkaveling.

Deze verkaveling is rekenkundig. Er zijn diverse richtlijnen en eisen, zoals het advies van Welstand, gemeentelijke parkeernormen en vereisten vanuit het bestemmingsplan, zoals de bouwhoogte of de rooilijnen [=de door de overheid vastgestelde grens tussen openbare ruimte en private grond] van de woningen. Ook moeten de fiscale en juridische mogelijkheden voor zowel particuliere eigenaren als Parteon nog onderzocht worden. En iedereen in een woonblok moet het met de keuze eens zijn. De komende tijd verkennen we samen wat de mogelijkheden van de verdichting zijn. Vanuit het collectieve belang wordt er per slot van rekening gezocht naar maximale verdichting en opbrengst van extra woningen, zodat dit het financiële eindplaatje van eenieder ten goede komt.

We willen en durven hier nu geen voorbarige conclusies aan te verbinden. Het is echt belangrijk en noodzakelijk dat de gemeentelijke vakdisciplines hier eerst een uitspraak over doen. Wij hopen u hierover binnenkort meer informatie te kunnen geven.

## 8. Tot slot

We hopen met elkaar natuurlijk op een zo gunstig mogelijk aanbidding, mede door een grotere schaal (hoeveelheid woningen) en door toevoeging van extra woningen. Maar stel dat dit straks tegenvalt en uw eigen bijdrage toch hoger zou zijn dan waar u op rekent? Wat betekent dit dan voor uw keuze? Gezien de onzekerheden die er nu nog zijn, waaronder de opbrengsten uit verdichting, adviseren wij u om alvast in uw persoonlijke rekensom te bekijken wat het voor u betekent als er niet in de verwachte mate verdicht kan worden en er geen of minder opbrengst komt uit verdichting en daarmee de eigen bijdrage hoger wordt. Wij verwijzen u hierbij naar de Belangenvereniging en de betrokken financieel adviseurs (Gemeente, Finenzo, Rabobank) die u hierover meer kunnen vertellen.

Ons advies: neemt u alvast kennis van het afwegingskader, het kaartje van verdichting en het kaartje met de concept ontwikkelstrategie. Voorgaande toelichting is uitgebreid, neemt u de tijd om dit rustig door te lezen.

In november zal Parteon met verdere informatie komen, met als doel uw definitieve keuze per 1 december a.s. te faciliteren. Parteon werkt de komende periode (gezamenlijk met de Gemeente, bewonerscommissie en belangenvereniging) hard aan de resultaten van de marktpartijen en mogelijkheden binnen de gemeentelijke kaders.

Met de bewoners van de woonblokken waar unaniem voor funderingsherstel is gekozen, zal Parteon binnenkort contact opnemen. Zowel de particuliere eigenaren als de huurders. Parteon zal in overleg met deze bewoners en met Ooijevaar een planning maken, zodat het funderingsherstel ongehinderd en voorspoedig kan doorgaan.

## 9. Meer informatie

Voor meer informatie over het financiële voorstel of hulp bij uw financieel advies: zie Belangenvereniging Herstel Zeeheldenbuurt [zeeheldenbuurt55@gmail.com](mailto:zeeheldenbuurt55@gmail.com)

Voor vragen over de *uitvoering van het herstel* in de wijk kunt u contact opnemen met Ooijevaar Bevlogen Bouwers, [Zeeheldenbuurt@ooijevaar.nl](mailto:Zeeheldenbuurt@ooijevaar.nl) of door te bellen naar 072 - 511 86 96.

Voor andere vragen aan Parteon over het project Zeeheldenbuurt: zie [pbzeeheldenbuurt@parteon.nl](mailto:pbzeeheldenbuurt@parteon.nl).