

Veel gestelde vragen en antwoorden – Molenbuurt II

Versie augustus 2025

Algemene vragen

Vraag: Is al bekend wanneer en waar gestart wordt met de sloop?

Antwoord: Ja, de planning is dat de sloop in juni 2025 start in de Valkstraat bij blok 1 en 4. Dat zijn de huisnummers 34 t/m 55.

Vraag: Telt mijn woonduur mee bij de SV-urgentie?

Antwoord: Ja, uw woonduur telt mee bij de SV-urgentie en is van belang wanneer u en andere SV-urgenten reageren op dezelfde woning. Het aantal woonpunten telt mee als meerdere huurders met een SV-urgentie reageren op dezelfde woning. De volgorde is:

1. De huurder van wie de woning als eerst gesloopt wordt, komt als eerste in aanmerking.
2. Is de datum van sloop van de woning van de huurders die reageren hetzelfde? Dan telt het aantal woonpunten.
3. Bij gelijke woonpunten geldt de leeftijd van de SV-urgent. De oudste SV-urgent gaat voor op de jongere.

Vraag: Ik wil misschien bij mijn kinderen gaan wonen. Krijg ik dan nog steeds de verhuiskostenvergoeding?

Antwoord: Ja, u krijgt de verhuiskostenvergoeding ook wanneer u bij uw kinderen intrekt. Voorwaarde is dat u verhuist nadat de peildatum afgegeven is.

Vraag: Ik zie op DAK (voorheen WoningNet) weinig advertenties in Wormer. Heeft de SV-urgentie hier invloed op?

Antwoord: Helaas heeft de SV-urgentie geen invloed op het aantal advertenties van beschikbare woningen in Wormer. De SV-urgentie zorgt er alleen voor dat u voorrang krijgt op 'reguliere' woningzoekenden

Vraag: Ik wil verhuizen naar een woning van de Zorgcirkel: naar Zorgcentrum Torenerf in Wormer of de Amandelbloesem in Wormerveer. Kan ik hierbij gebruik maken van de SV-urgentie? En krijg ik dan de verhuiskostenvergoeding?

Antwoord: U kunt in beide gevallen geen gebruik maken van de SV-urgentie. De SV-urgentie geldt alleen als u zelf reageert op woningen in DAK (voorheen WoningNet).

Toelichting: de woningen van Torenerf en een deel van de Amandelbloesem worden niet via DAK (voorheen WoningNet) geadverteerd. De verhuur van deze woningen gaat via de Zorgcirkel. Dus wilt u verhuizen naar Torenerf of de Amandelbloesem? Dan moet u dit zelf regelen via de Zorgcirkel. Klik op onderstaande link voor meer informatie rondom inschrijving voor een woning bij Torenerf of De Amandelbloesem. Actueel huuraanbod (zorgcirkel.nl) (linkje)

Een ander deel van de woningen van de Amandelbloesem gaat via DAK (voorheen WoningNet), omdat die woningen niet van de Zorgcirkel zijn. De woningen liggen in

de gemeente Zaanstad en daar kunt u alleen de SV-urgentie voor gebruiken wanneer deze is omgezet naar gemeente Zaanstad. Daarvoor neemt u contact op met WormerWonen. Woningzoekenden met een aanleun- en geb-indicatie gaan vóór.

De verhuiskostenvergoeding staat hier los van. Ook als u verhuist naar Torenerf of Amandelbloesem ontvangt u de verhuiskostenvergoeding, zolang u na de peildatum verhuist

Vraag: Hoe hoog worden de huurprijzen? En hoe zit het met huurtoeslag bij deze woningen?

Antwoord: De huurprijs van de nieuwe woning wordt hoger dan uw huidige huurprijs. Maar de nieuwe woningen worden energiezuiniger en comfortabeler dan uw huidige woning. Daardoor zal de energierekening in de nieuwbouwwoning lager zijn (bij vergelijkbaar gebruik). De verwachte netto huurprijs van de nieuwbouw (tussen/hoek) eengezinswoning komt onder de € 731,93 (2e aftoppingsgrens, prijspeil 2025).

Klik op de link voor meer informatie over de aftoppingsgrens Aftoppingsgrens | woonbond.nl (link)

U kunt een proefberekening maken voor de huurtoeslag op: Proefberekening toeslagen (belastingdienst.nl) (link)

Vraag: Hoe zit het met het overzetten van een energiecontract? Kan ik het energiecontract meenemen?

Antwoord: We raden u aan contact op te nemen met uw persoonlijke energieleverancier om het hierover te hebben.

Vraag: Hoe zit het met vertraging door stikstof? En levering van bouwmaterialen?

Antwoord: We kunnen pas iets zeggen over een eventuele vertraging door stikstof wanneer de gemeente de definitieve aanvraagstukken voor de nieuwbouw beoordeelt. We verwachten niet dat het stikstofbeleid vertraging op de nieuwbouw oplevert, omdat de werkzaamheden als verschillende projecten in verschillende jaren vallen (2025, 2026 en 2027). We kunnen nu niet beoordelen of de levering van bouwmaterialen vertraging op de nieuwbouw veroorzaakt. Voor nu gaan we daar niet van uit.

Vraag: Hoe zit het met de parkeerplaatsen? Komen er genoeg parkeerplaatsen terug?

Antwoord: We verwachten dat de parkeerplaatsen gelijk blijven rond de eengezinswoningen aan de Molstraat en de Valkstraat, die binnen het bestemmingsplan vernieuwd worden. Rond het appartementengebouw komen we in overleg met de gemeente tot een parkeeroplossing die past bij die nieuwbouwsituatie.

Vraag: Kan ik spullen of meubels die ik niet meer wil en die weg kunnen, achterlaten in de woning?

Antwoord: De woningen moeten leeg worden opgeleverd, al uw meubels moeten eruit. Wanneer de verhuizing dichterbij komt, komt de wijkwoonconsulent bij u langs om met u te bespreken hoe u precies uw woning moet achterlaten.

Toelichting: WormerWonen zorgt voor een grofvuilcontainer in de wijk waar u eventueel uw grotere spullen kunt weggooien, zoals versleten meubels. Wanneer en waar die container precies komt te staan, volgt nog. Per bouwphase kunnen bewoners gebruikmaken van de container.

Vraag: Als ik een woning van de SV-urgentie weiger, kom ik dan onderaan te staan of blijf ik op dezelfde plek? Hoe vaak kan ik weigeren?

Antwoord: Heeft u SV-urgentie gekregen? Dan reageert u zelf op de woningen die u interessant lijken en waarbij staat dat u met SV-urgentie kunt reageren. U mag met SV-urgentie zo vaak als u wilt reageren op een woning in DAK (voorheen WoningNet) en ook zo vaak als u wilt een woning niet aannemen (dus weigeren).

Heeft u zes maanden voor de sloop van uw woning nog geen woning gevonden met uw SV-urgentie? Dan gaat WormerWonen actief bemiddelen om te zorgen dat u op tijd een nieuwe passende woning heeft. WormerWonen biedt u dan een woning aan. U mag dan twee keer een woningaanbieding van WormerWonen weigeren.

Vraag: Is er 'nazorg' of begeleiding achteraf nadat de bewoners zijn verhuisd? Vooral voor de oudere bewoners?

Antwoord: Als u in een woning van WormerWonen blijft wonen, nemen wij 6 weken na uw verhuizing contact op om te vragen of u behoefte heeft aan een nagesprek. Gaat u ergens anders wonen, dan is dit niet het geval.

Vragen over de eengezinswoningen**Vraag: Hoe groot worden de woningen? Hoe ziet de indeling/plattegrond van de woningen eruit?**

Antwoord: Een indeling/plattegrond van de woningen vindt u op de website onder het kopje 'documenten'. U kunt de plattegronden ook bij ons opvragen.

Vraag: Komt er een toilet boven?

Antwoord: De eengezinswoningen krijgen op de eerste verdieping een (tweede) toilet.

Vraag: Hoe wordt de zolder opgeleverd?

Antwoord: De zolder wordt niet gestoffeerd. Er komt dus geen vloer- of raambekleding, de zolder is namelijk geen officiële slaapkamer. Ook is de zolder niet verwarmd. Wel wordt de zolder geïsoleerd en is deze te bereiken via een vaste trap.

Vraag: Hoe wordt mijn woning opgeleverd als ik zelf heb gekozen voor stoffering?

Antwoord: U koos ervoor de woning zelf af te werken en te stofferen en dus maakt u aanspraak op de verhuiskostenvergoeding. Dan leveren wij de woning als volgt op:

- De vloeren van de woonkamer/keuken, gang, overloop en slaapkamers worden vlak opgeleverd maar niet van verdere afwerking voorzien. Er is voor de vloeren vanuit gegaan dat een afwerkvloer circa 1 cm dik is, hierop zijn de ventilatieopening onder de binnendeuren en de drempels van de voor- en achterdeur afgestemd.
- Er worden geen gordijnen of andere vormen van raam- of wandbekleding aangebracht.
- Wel worden de plafonds en wandgedeelten boven het tegelwerk voorzien van wit spuitpleisterwerk.
- De wanden zijn 'behang klaar', dat betekent dat in de wanden kleine oneffenheden aanwezig zijn die met behang worden weggewerkt, maar niet geschikt zijn om direct te overschilderen.
- Toilet, badkamer en keuken krijgen standaard tegelwerk. Sanitair wordt standaard wit uitgevoerd. Ook komt er een badkamerradiator.
- De keuken wordt opgeleverd in een standaard uitvoering van ca. 1,80 m met 3 onderkasten en 3 bovenkasten.
- Naast de gebruikelijke elektrische wandcontactdozen (stopcontacten) en schakelaars komt er een elektrische kookaansluiting, een vaatwasser aansluiting en een aansluiting voor de afzuigkap. U kunt ook (voor eigen rekening, net als de overige bewoners) gebruik maken van een projectmatige keukenaanbieding inclusief inbouwapparatuur.
- Op zolder is de onderzijde van het dak in het zicht als onafgewerkte licht bruine houten plaat.

Vraag: Is er verwarming en ventilatie in de badkamer?

Antwoord: Ja, in de badkamer komt een badkamerradiator waarop u uw handdoek kunt hangen.

Vraag: Hoeveel tijd heb ik voor de stoffering en verhuizing als ik daarvoor heb gekozen

Antwoord: WormerWonen geeft u twee weken voor het stofferen van uw woning.

Let op: houd er rekening mee dat u misschien voor een korte periode zelf voor tijdelijke woonruimte moet zorgen als u nog niet direct "kunt overstappen" naar uw nieuwe woning. Bijvoorbeeld als het blok waar u woont gesloopt gaat worden en u zelf nog niet klaar bent met stofferen en inrichten van de nieuwe woning.

Vraag: De woningen worden gasvrij. Moet ik zelf de elektrische kookplaat, afzuiging en oven aanschaffen? Is hier een vergoeding voor? En hoe zit dat met de pannen die vervangen moeten worden?

Antwoord: Verhuist uw huishouden mee in het 'treintje'? Dan krijgt u van WormerWonen een inductiekookplaat en pannenset cadeau zodat u elektrisch kunt koken in de nieuwe woning. U heeft geen gasaansluiting meer in de nieuwe woning. Het onderhoud van de kookplaat komt voor uw eigen rekening.

De kookplaat wordt los geleverd. Ook zijn er andere extra opties die u tegen betaling kunt toevoegen. Tijdens het gesprek met de bewonersconsulent van Van der Gragt kunt u uw keuzes doorgeven en bespreken of u gebruik wilt maken van deze extra opties in de keuken.

Vraag: Wat voor binnendeuren krijgen de woningen?

Antwoord: De binnendeurkozijnen zijn van gecoat metaal voorzien van fabrieksmatig wit afgewerkte opdekdeuren met een afgeslankte bovendorpel met bovenlicht. In de deur tussen de hal en de woonkamer komt een glasstrook. Bij de meterkast komt geen bovenlicht maar een dicht paneel.

Vraag: Is een huis met dwarskap groter?

Antwoord: Constructief gezien hebben alle woningen dezelfde oppervlakte aan betonvloeren op zowel de begane grond als de eerste en de tweede verdieping. Er is wel een verschil in 'Gebruiksoppervlakte' en dat komt door de kapvormen. Als we de meeste voorkomende tussenwoningen als uitgangspunt nemen dan zijn de hoekwoningen op de tweede verdieping 2,5 m² kleiner en de dwarskap woningen op de eerste verdieping 1 m² groter en op de tweede verdieping 5 m² groter. Dit heeft er alleen mee te maken dat oppervlaktes waarboven de vrije hoogte minder is dan 1,50 m niet worden meegerekend.

Vraag: Welk ventilatiesysteem komt er in de woningen en hoe verhoudt zich dat tot de keukenafzuiging (wasemkap)?

Antwoord: Het ventilatiesysteem is een mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer door raamroosters. De afzuiging is CO₂ gestuurd, dus als in de woonkamer of slaapkamer de sensor aangeeft dat er te veel CO₂ in de lucht is (en daardoor te weinig zuurstof), gaat de ventilatie harder draaien waardoor verse lucht via de raamroosters binnenkomt. Hierdoor wordt de woning altijd voorzien van verse lucht. Daarnaast adviseren we om dagelijks circa 15 minuten te spuien/ventileren door het raam open te zetten.

Vraag: Hoe wordt de woning verwarmd?

De woning wordt voorzien van een warmtepomp met een buitenunit. Deze installatie haalt (door middel van compressie en verdamping) energie uit de buitenlucht en zet die lucht om in verwarming of topkoeling. Hiermee wordt warm water gemaakt en kan via de vloerverwarming de woning worden verwarmd en passief gekoeld. Op de zolderverdieping is geen vloerverwarming aanwezig. In de badkamer wordt aanvullend nog een elektrische handdoekradiator geplaatst.

**Passieve koeling betekent dat er een paar graden kan worden gekoeld. Dit is niet hetzelfde als airconditioning.*

Vraag: Kan de warmtepomp ook voor koude lucht/ventilatie zorgen?

Antwoord: Nee, de warmtepomp zorgt niet voor koude lucht of ventilatie, maar wel voor een verkoeling van de vloer. Dat is niet te vergelijken met airconditioning, maar het zorgt voor een paar graden verlaging van de temperatuur.

Vraag: Wat is de inhoud van de warm tapwater boiler en is er verschil in inhoud tussen de boiler bij de levensloopbestendige woningen (Visserstraat oneven nummers) en alle eengezinswoningen in de Molenbuurt II?

Antwoord: alle woningen krijgen een 185 liter boiler.

Vraag: Hoe wordt de tuin opgeleverd? Moet ik zelf een schutting/afscheiding plaatsen in de tuin van mijn nieuwe woning?

Antwoord: de achtertuin wordt opgeleverd met een mengeling tussen grond en zand. Er wordt een klein terras aangelegd van 2,40 x 1,60 meter voorzien van betontegels van 40 x 60 cm. Dezelfde betontegels worden als een eenvoudig tegelpad neergelegd vanaf de achterdeur tot aan de poort, langs de schuur. Aan de linker en rechterzijde van de tuin komt een tuinscherm op de erfgrans voorzien van hardhouten palen, bouwstaalmat en klimop Jasmijn. De hoogte van het tuinscherm wordt ongeveer 1,80 meter. De achterzijde van de tuin naast de berging is open, er wordt dus geen poort geplaatst.

Ook in de voortuin worden betonnen staptegels gelegd, als eenvoudig tegelpad naar de voordeur. Langs de voorzijde van de voortuin komt een beukenhaag van ongeveer 80 cm hoog. Bij de hoekwoningen komt ook een beukenhaagje.

Vraag: Ik maak gebruik van het woonbiljet. Verhuizen jullie de planten/bomen uit de tuin van de te slopen woning mee naar de nieuwbouwwoning?

Antwoord: Als u dit wil, leveren wij een pallet (of meerdere) waarop u uw planten kunt plaatsen (bomen verhuizen wij niet). Die pallet verplaatsen wij naar de nieuwe woning. Let op dat niet alle seizoenen geschikt zijn voor het omplanten van uw planten.

Vraag: Komt er een poort aan de achterkant naar de steeg of is het open?

Antwoord: Tussen de schuren is het open, er komt geen poort. Een poort wordt wel aangeboden als optie. Dat betekent dat u hier, tegen betaling, wel voor kunt kiezen.

Ook een regenton bieden we als optie aan, tegen betaling. Datzelfde geldt voor de tuinrichting. Wij maken een aantal standaardontwerpen (geen persoonlijk maatwerk). Als u dat wenst, leveren wij uw tuin, tegen betaling, volgens het gekozen ontwerp op.

Vraag: Is er elektriciteit en water in de schuur?

Antwoord: De schuur is van geïmpregneerd hout, heeft een betonnen vloer en is 5,4 m² groot. Er is geen water in de schuur, maar wel elektriciteit. Er komt één verlichtingspunt en één wandcontactdoos (stopcontact).

Vraag: Ik verhuis met het woonbiljet en WormerWonen regelt en betaalt mijn verhuizing. Hoe ziet dat eruit?

Antwoord: WormerWonen regelt en betaalt uw verhuizing via aannemer Van der Gragt. U geeft aan hen aan welke spullen waar moeten staan in uw nieuwe woning. Mulder Verhuizingen komt van tevoren bij u langs om de verhuizing te bespreken.

Vraag: Kan ik mijn eigen zonnesherm meenemen? Kan WormerWonen deze plaatsen?

Antwoord: Dit kan waarschijnlijk niet, maar weet u pas zeker zodra de woning gebouwd is. Dat komt doordat er weinig ruimte zit tussen de dakgoot en het kozijn. U vraagt vooraf toestemming aan WormerWonen, omdat het een zelf aangebrachte voorziening (ZAV) is. Als u toestemming krijgt van WormerWonen, regelt u zelf dat het zonnesherm gemonteerd wordt door een monteur.

Vraag: Wat voor kozijnen krijgen de woningen?

De woningen worden voorzien van kunststof kozijnen. De voordeur en het voordeurkozijn zijn van hout.

Vraag: Wat voor dakramen krijgen de woningen?

De dakramen die wij zullen toepassen zijn van Velux, type SK06 GGL.

Vragen over het appartementencomplex**Vraag: Ik wil in het appartementencomplex wonen. Waar kan ik mijn auto parkeren? Kan ik voor de deur komen met mijn auto als ik de boodschappen uit wil laden?**

Antwoord: Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met korte loopafstanden naar de hoofdentree en mogelijkheden voor laden en lossen.

Vraag: Is er een tuintje bij het appartement? En een berging? Of plek voor een scooter?

Antwoord: Begane grond appartementen krijgen een kleine privé buitenruimte. In de onderbouw van het appartementengebouw creëren we ruimte om fietsen en scooters te stallen. Ieder appartement krijgt een ruime berging in de woning zelf.

Vraag: Zit er een lift in het appartementencomplex?

Antwoord: Ja, er komt een lift (zeer waarschijnlijk twee) in het appartementencomplex.

Vraag: Wat is de indeling van de appartementen?

Antwoord: Dit is nog niet bekend. Wanneer de plannen definitief zijn komen wij hierop terug. Het grootste deel van de appartementen worden driekamerwoningen, dus woonkamer en twee slaapkamers.