

Algemene informatie over de wijkvernieuwing

Wat houdt de wijkvernieuwing in?

Wijkvernieuwing betekent dat we de gehele wijk flink opknappen. Het grootste deel van de woningen wordt gerenoveerd. Daarnaast wordt een aantal woningen gesloopt waarvoor nieuwe woningen in de plaats komen.

Samen met de gemeente maken we plannen voor de openbare ruimte. Met de wijkvernieuwing willen we niet alleen de huizen, maar ook de leefbaarheid van Muiden Noordwest verbeteren.

Waarom is de wijkvernieuwing noodzakelijk?

Ten eerste verkeren sommige woningen in slechte staat. We willen dat woningen toekomstbestendig zijn en nog minstens 30 jaar meegaan. Ook is er een tekort aan woningen. We willen duurzame en goede woningen, maar ook meer woningen waar dat kan. Daarnaast willen we verschillende soorten woningen, zoals appartementen voor jongeren en ouderen. Ouderen kunnen dan in hun wijk blijven wonen.

Al deze redenen maken de wijkvernieuwing noodzakelijk en bieden een kans. Zo maken we van Muiden Noordwest een wijk met goede en duurzame woningen die voldoen aan de behoefte van de bewoners en aan de vraag van veel woningzoekenden.

Wie zijn er bij de wijkvernieuwing Muiden Noordwest betrokken?

Een projectgroep binnen G&O werkt aan het wijkvernieuwingsplan. Daarnaast zijn er verschillende adviesbureaus betrokken, zoals Urhahn voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk en De Wijde Blik voor de participatie en communicatie met de huurders. We werken ook nauw samen met de gemeente.

Wat is een Masterplan? En wat staat er in een Masterplan?

In het Masterplan van de gemeente Gooise Meren staan plekken waar we nieuwe woningen kunnen bouwen. En het geeft aan waar er kansen liggen voor wonen, ontmoeten en verbetering van de openbare ruimte. Het Masterplan is voor G&O en onze huurders een soort kader, een raamwerk om plannen te maken. Met het wijkvernieuwingsplan van G&O maken we dit alles duidelijker en vullen het Masterplan als het ware in met onze eigen plannen. In ons wijkvernieuwingsplan komt dus te staan waar we woningen gaan vernieuwen en waar we extra woningen bouwen.

Wat is het verschil tussen onderhouden, renoveren en slopen?

Bij onderhoud worden bestaande onderdelen van de woning vervangen, gerepareerd of in een goede staat gehouden. Denk aan het vervangen van het dak of het schilderen van de buitenkozijnen. Renovatie vergroot het woongenot. Dit kan bijvoorbeeld door isolatie of dubbelglas aan te brengen. Bij sloep wordt de woning vervangen door nieuwbouw.

Wat zijn mijn rechten als huurder?

In de Woningwet zijn de rechten van huurders vastgelegd. Op de [website van de overheid](#) vindt u alle antwoorden op veel vragen over uw rechten en plichten als huurder.

Wat is een sociaal plan?

Bij sloop of een grote renovatie maken we afspraken met de huurders over de regelingen en vergoedingen. In het sociaal plan staan afspraken over vergoedingen, wisselwoningen, terugkeermogelijkheden en voorrangsregels. G&O stemt dit plan af met de bewonerscommissie, waarna het plan wordt vastgesteld. Na goedkeuring heeft u pas recht op de regelingen en de vergoedingen uit het sociaal plan.

We maken een sociaal plan voor de gehele buurt. Deze stellen we in het najaar van 2025 vast met de bewonerscommissie. Op basis van een planning, stellen we per projectgebied ook nog een renovatievoorstel op met hierin de ingangsdatum van het sociaal plan. Vervolgens maken we voor de te renoveren woningen een renovatievoorstel. Hiermee moet 70% van de bewoners instemmen.

Wordt de hele wijk in één keer vernieuwd of gaat dat in stappen?

Dit gebeurt in stappen. De hele aanpak van de wijk kan een aantal jaren duren; van de aanpak. We streven ernaar dat iedereen kan terugkeren in de wijk. Hoe dit in de praktijk eruit zal zien, wordt later uitgewerkt. Voor de planning verwijzen we je graag naar de routekaarten voor de [sloopwoningen](#) en voor de [renovatiewoningen](#).

Meedenken

Waarom worden er participatiemomenten georganiseerd?

Omdat we willen weten wat de wensen, ideeën en aandachtspunten van de bewoners zijn. We maken het plan dus echt samen met u. Daarvoor hebben we verschillende meedenkmomenten georganiseerd. Tijdens die momenten haalden we veel waardevolle informatie op waar serieus naar is gekeken bij de uitwerking van het plan. Als we bepaalde wensen niet over kunnen nemen, dan zorgen we voor een toelichting waarom dat niet kan. Naast de bewoners betrekken we ook andere belanghebbenden, zoals de gemeente. Alleen zo kunnen we Muiden Noordwest op een goede manier vernieuwen.

Wat is de rol van De Wijde Blik?

G&O heeft het bureau De Wijde Blik ingehuurd om huurders te betrekken bij het maken van een wijkvernieuwingsplan. De Wijde Blik organiseert dit op een onafhankelijke manier en heeft veel ervaring met het betrekken van u als huurder bij een wijkvernieuwingsplan.

Hoe zit de planning van de participatie eruit?

De definitieve variant voor de wijkvernieuwing is inmiddels met de bewoners gedeeld. Tijdens verschillende momenten heeft iedereen daarop kunnen reageren. Die reacties worden nu gebruikt bij de verdere uitwerking van het plan. Het streven is om in het najaar van 2025 een bijeenkomst te organiseren waarop het stedenbouwkundig ontwerp voor Muiden Noordwest wordt gepresenteerd. Dat ontwerp is een verdere uitwerking van de variant die al aan de bewoners is getoond. Bewoners kunnen daar dan nog een keer op reageren. In het najaar van 2025 organiseren we voor bewoners ook nog een excursie naar een voorbeeldwijk. Dan gaan we op bezoek in een wijk die vergelijkbaar is met Muiden Noordwest. In de betreffende wijk heeft de vernieuwing al plaatsgevonden. Dit geeft een beter idee van hoe Muiden Noordwest in de toekomst kan worden.

Onderhoud

Wat doe ik als er problemen zijn met het onderhoud in mijn huis?

G&O onderhoudt de woningen zoals u van ons kunt verwachten. We doen op dit moment geen extra investeringen. Maar als er nu iets niet in orde is aan uw woning, dan kunt u dit gewoon aan ons laten weten. Neem daarvoor contact op met [G&O Service](#), bijvoorbeeld als u een reparatieverzoek heeft.

Mijn vloerbedekking moet vervangen worden. Kan ik daar beter mee wachten tot de plannen duidelijk zijn?

Als we de woningen opknappen of slopen, moeten de woningen leeg worden opgeleverd. Dit houdt in dat ook uw investeringen zoals nieuwe vloerbedekking verwijderd moeten worden. We adviseren u voorlopig geen investeringen te doen.

Bouwactiviteiten en veiligheid

Ik maak mij zorgen over het bouwverkeer en het heien dat tot schade en onveilige situaties kunnen leiden.

We begrijpen uw zorgen. We maken eerst samen met u het plan voor de wijkvernieuwing. Dan weten we welke werkzaamheden waar plaats moeten vinden. Daarna selecteren we een aannemer, die krijgt de opdracht om een plan te maken voor veilige bouwroutes en werkzaamheden. Dit plan overleggen we ook met de bewonerscommissie. Dit alles speelt op zijn vroegst pas vanaf 2026.

Informatie over renovatie

Wat betekent een renovatie?

We pakken de woning grondig aan. U kunt waarschijnlijk niet in uw woning blijven tijdens de verbouwing. U verhuist tijdelijk naar een wissel- of logeerwoning die door G&O wordt geregeld. Na de werkzaamheden verhuist u terug naar uw woning.

Wat gebeurt er precies tijdens de renovatie? Wordt de hele woning aangepast of alleen bepaalde onderdelen?

We pakken de hele woning aan. Er wordt onderhoud gepleegd, we nemen verduurzamingsmaatregelen en brengen verbeteringen aan. Wat de exacte werkzaamheden zijn, werken we op een later moment uit.

Krijg ik verhuiskostenvergoeding?

Dat hangt af van het pakket maatregelen en hoe lang u de woning moet verlaten. Wanneer het korter dan 28 dagen is, kunt u tijdelijk verblijven in een logeerwoning en heeft u geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Wel ontvangt u een aantal losse vergoedingen zoals ongemaksvergoeding en vergoedingen voor tijdelijke opslag. Deze worden nog nader gedefinieerd. Duren de werkzaamheden in de woning langer dan 28 dagen, dan verhuist u naar een wisselwoning. Dit werken we per complex verder uit.

Wat is het verschil tussen een wissel- en logeerwoning?

Een wisselwoning is alleen gestoffeerd. U verhuist uw eigen spullen mee naar de tijdelijke woning. Een logeerwoning is gestoffeerd, gemeubileerd en voorzien van inventaris. U kunt hier tijdelijk verblijven en neemt alleen uw persoonlijke spullen mee.

Wat gebeurt er bij een tijdelijke verhuizing met mijn energiecontract, tv-abonnement en internet?

U moet de contracten zelf tijdelijk mee laten verhuizen naar het adres van de wisselwoning. Voor een logeerwoning hoeft u dit niet te doen.

Hoe wordt een wissel- of logeerwoning toegewezen?

Het toewijzen van de wissel- of logeerwoning wordt door G&O geregeld. De woning past bij uw gezinssamenstelling. Wissel- of logeerwoningen liggen zoveel mogelijk binnen de wijk Muiden Noordwest, maar het kan voorkomen dat deze buiten Muiden Noordwest liggen. Het kan in dat geval een appartement zijn.

Hoeveel huur betaal ik voor een logeer- en wisselwoning?

U betaalt de huur van uw te renoveren huurwoning tijdens de werkzaamheden. U krijgt een gebruikersovereenkomst voor de logeer- of wisselwoning. U betaalt geen huur voor de logeer- of wisselwoning.

Behoud ik mijn huurovereenkomst na de renovatie?

Ja, u houdt uw huurovereenkomst. Na de renovatie keert u terug naar uw woning.

Wordt mijn huur verhoogd na de renovatie?

Nee, in principe vragen we geen huurverhoging voor de renovatiewerkzaamheden. Wanneer de woning bijvoorbeeld groter wordt of er extra faciliteiten kunnen worden gekozen, kan er een huurverhoging worden gevraagd.

Instemmen

U ontvangt een renovatievoorstel als de woning wordt gerenoveerd. Met dit voorstel moet 70% van de bewoners instemmen. Als minimaal 70% heeft ingestemd, gaat de renovatie bij alle woningen van het complex door.

Krijgt een huurder van een renovatiewoning voorrang als hij/zij naar een andere woning wil? In principe krijg je geen voorrang voor een andere woning als de woning wordt gerenoveerd. Als we ervoor kiezen om huurders uit Muiden voorrang te geven op nieuwbouwappartementen van G&O binnen Muiden dan moet de gemeente uiteindelijk beslissen welke voorrangsregels gelden.

Regelen jullie tijdelijke opslag?

Hiervoor is de verhuiskostenvergoeding. Indien er geen sprake is van een verhuiskostenvergoeding volgt er een vergoeding voor opslag en ongemakken.

Krijg ik een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, zoals keukens en vloeren?

Voorafgaand aan de renovatie wordt er zorgvuldig gekeken naar wat er uit de woning gehaald, opgeslagen en weer teruggeplaatst kan worden door de aannemer. Kan dit niet? Dan komt er een alternatief waarbij we een nieuwe vloer of standaard keuken aanbrengen volgens de standaard van G&O.

Wat gebeurt er met de bergingen/aanbouwen?

Behoort de aanbouw of berging tot het gehuurde? Dan nemen we deze mee in het onderhoud. Is de aanbouw niet officieel aangevraagd? Dan beoordelen we tijdens een huisbezoek of deze mag blijven staan. We bepalen daarbij ook of we het onderhoud overnemen of dat de aanbouw verwijderd moet worden bij vertrek van de huurder.

Krijg ik hulp bij verhuizen?

Als u de woning moet verlaten om naar een wisselwoning te gaan, krijgt u een verhuiskostenvergoeding. Deze kunt u gebruiken voor het inzetten van hulp bij verhuizing.

U kunt er ook voor kiezen om te worden ontzorgd. G&O regelt dan het inpakken, verhuizen, uitpakken en terugverhuizen. In dat geval ontvangt u geen verhuiskostenvergoeding.

Wanneer u naar een logeerwoning verhuist, neemt u alleen uw persoonlijke spullen mee en hoeft u niet alles te verhuizen.

Vanaf wanneer vindt de renovatie plaats?

De voorbereidende werkzaamheden vinden plaats vanaf 2026. De uitvoering start, afhankelijk van de planning, in 2027, 2028 en 2029.

Hoelang duurt de renovatie per woning?

Dat hangt af van de werkzaamheden en de aannemer. De aannemer denkt mee over een efficiënt proces dat zo soepel mogelijk verloopt voor de bewoners. Het is nu nog niet duidelijk hoelang de werkzaamheden gaan duren.

Moet ik mijn huis bij renovatie altijd uit?

Als de werkzaamheden het niet toelaten om in de woning te blijven, bijvoorbeeld bij het vervangen van de vloer, dan moet u uw woning tijdelijk inruilen voor een wisselwoning of logeerwoning die u wordt aangeboden.

Hoeveel tijd heb ik om mijn huis uit te gaan?

Er is voldoende tijd om te verhuizen of om de woning leeg te halen. Wanneer de planning bekend is, maken we ook een planning voor de wisselwoningen/logeerwoningen.

Wat gebeurt er met mijn meubels en spullen tijdens de renovatie?

Als u naar een wisselwoning gaat kunt u deze meenemen. Gaat u naar een logeerwoning, dan kunt u deze opslaan in een container.

Heb ik inspraak in de keuzes die worden gemaakt? Bijvoorbeeld over kleuren, materialen of indeling?

We maken per complex een renovatieplan. Hier kunnen bewoners over meedenken. De verwachting is dat er een aantal keuzes wordt voorgelegd.

Wordt mijn woning energiezuiniger na de renovatie?

Ja, door de isolatie wordt de woning energiezuiniger.

Wordt er rekening gehouden met mensen die slecht ter been zijn of zorg nodig hebben?

Daarmee gaan we in gesprek tijdens het eerste huisbezoek. Dan komen de persoonlijke omstandigheden aan bod, bespreken we de situatie en maken we een plan.

Informatie over sloop

Wat betekent het als mijn woning gesloopt wordt?

U verhuist direct naar een andere woning waar u kunt blijven wonen. Wanneer de nieuwbouw klaar is, mag u met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw.

Krijg ik verhuiskostenvergoeding?

U krijgt eenmalig de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Deze ligt nu op €7.673 (prijspeil februari 2025), maar wordt jaarlijks opnieuw geïndexeerd.

Wijzigt mijn huur?

Wanneer uw woning wordt gesloopt, verhuist u (tijdelijk) naar een andere woning. U betaalt hiervoor een andere huur. Het kan zijn dat deze hoger is dan uw huidige huur, maar dat is niet per definitie het geval.

Huurgewenning

Wanneer de huur met meer dan €50,00 netto (incl. verrekening eventuele huurtoeslag) hoger wordt, is er sprake van huurgewenning. Dit betekent dat u drie jaar lang langzaam naar de nieuwe huur toegroeit. De huur gaat dan stap voor stap omhoog. Zo kunt u rustig wennen aan het nieuwe bedrag. Dit geldt alleen als u een woning van G&O gaat huren.

Scheefhuurders (huurders die meer dan 63.536 verdienen per jaar)

Volgens de regels kunnen we geen nieuw sociaal huurcontract aanbieden aan iemand die een inkomen heeft boven de huisvestingsordening gestelde grens (€63.536 per jaar). We stellen voor om voor deze groep een uitzondering te maken en hen in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning in Gooise Meren van G&O. Dit moet worden afgesproken met de gemeente.

Kan ik terugkeren in de wijk Muiden Noordwest?

Ons doel is om de huidige bewoners terug te laten keren in de wijk. Hiervoor gelden wel de (wettelijke) voorwaarden van inkomen en gezinssamenstelling. Tenzij we hierop een uitzondering maken, zoals hierboven beschreven en de gemeente hier ons toestemming voor geeft.

Krijg ik voorrang in de toewijzing op woningen van G&O, zoals Bredius?

Ja, dit is mogelijk als we hierover afspraken kunnen maken met de gemeente. De gemeente moet deze voorrangsregels ondersteunen.

Kan ik verhuizen naar een renovatiewoning?

Ja, dit kan wanneer de oorspronkelijke bewoner niet terugkeert of de woning vrij is. Mits de huur passend is bij uw inkomen.

Krijg ik een urgentie om te verhuizen?

Ja, u krijgt een stadsvernieuwingsurgentie als uw woning gesloopt wordt. Die regelt voorrang voor de toewijzing voor een andere woning.

Kan ik met urgentie verhuizen buiten Muiden Noordwest, maar binnen de regio?

Dat kan, de stadsvernieuwingsurgentie is regionaal geldig.

Krijgen mensen waarvan de woning gesloopt wordt sneller urgentie?

Nee, er moet eerst een sloopbesluit liggen. Mensen kunnen wel op eigen kracht (en kosten) verhuizen.

Kan ik met urgentie verhuizen buiten de regio Gooi en Vechtstreek?

U kunt met uw stadsvernieuwingsurgentie terecht in heel de Gooi en Vechtstreek. Buiten de regio geldt de urgentie niet en kunt u niet met voorrang verhuizen.

Krijg ik een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen?

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn aanpassingen die u zelf heeft aangebracht of aan heeft laten brengen aan het huis. Bijvoorbeeld een dakkapel, een nieuwe keuken of een schuur. G&O geeft geen vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen bij het verlaten van de woning. Tenzij dit door ons of onze rechtsvoorgangers is toegezegd en u deze schriftelijke toezegging kunt overleggen.

Verhuizen en woonoplossingen

Ik heb een heel goede relatie met mijn burens, kunnen we ook na de sloop en nieuwbouw burens blijven?

Die kans is niet groot en we kunnen het zeker niet garanderen. Wel hopen we dat zoveel mogelijk bewoners in de wijk kunnen blijven wonen zodat de samenhang tussen burens kan blijven bestaan. We besteden daarnaast ook aandacht aan ontmoeting in het wijkvernieuwingsplan. We houden aandacht voor plekken waar burens elkaar kunnen ontmoeten. Zowel buiten als binnen, zoals nu ook kan in het Kwetternest.

Er wonen nog volwassen kinderen thuis, krijgen zij ook voorrang bij een nieuwe woning?

Zij kunnen meeverhuizen met de hoofdbewoner. Alleen de hoofdbewoner krijgt voorrang. Het is wel altijd verstandig om de volwassen kinderen in te schrijven bij DAK.