

HIGH ROAD WEST YENİLEME ÖNERİLERİ

'LEASEHOLDER' TÜRÜ KİRACILAR İÇİN KILAVUZ

Değerli 'Leaseholder' Türü Kiracılar

Bildiğiniz gibi belediye High Road West bölgesi için bir ana plan ve yenileme önerileri geliştirmektedir. Bu alana Love Lane sitesinde bulunan şu binalar dahildir: Charles House, Ermine House, Moselle House, 2-32 Whitehall Street, 3-89 Whitehall Street, 4-18 Brereton Road, 2-28 Orchard Place, 9-39 White Hart Lane ve Kathleen Ferrier Court.

Belediyemiz, Love Lane Sitesi'nin ana plan önerilerine katılmasının ve ana planın kabul edilmesinin, yalnızca Love Lane Sitesi sakinleri açısından değil, tüm ilçemiz açısından, yeni evler, iş fırsatları, yeni toplumsal ve sağlıksal olanaklar gibi, çok önemli kazançlar sağlayacağı görüşündedir. Ancak son kararı vermeden önce yöre sakinleriyle ve toplumla konsültasyon yürütmek istiyoruz.

Ana plan kabul edildiği ve yenileme önerileri yaşama geçirildiği takdirde, sitedeki 'leasehold' olarak kiralanan bütün binaların satın alınması gerekecektir. Bu kılavuz, Love Lane Sitesi'ndeki 'leaseholder' türü kiracılara yöneliktir ve burada size karşı taahhütlerimiz ortaya konmakta, mülklerinizi nasıl satın alacağımız, yeni bir ev satın alma konusundaki seçenekleriniz ve bütün bu süreçte sizlere nasıl destek olacağımız konularında genel bilgiler verilmektedir.

'Leaseholder' türü kiracılara yönelik bu kılavuz şu aşamada bir taslaktır. Bu kılavuz bir başlangıçtır. Love Lane Sakinleri Birliği (Love Lane Residents Association) ile Sakinler Bildirgesi (Residents' Charter) konusundaki görüşmeler ilerledikçe ve potansiyel yenileme programı geliştirildikçe kılavuz da daha çok geliştirilecektir.

Bu kılavuz 'leaseholder' türü kiracılara yöneliktir. Ancak mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracıysanız (resident leaseholder), özel kurallar bulunmaktadır ve bunlar sayfa 8'de bulunabilir.

Bu kılavuz, Love Lane Sakinleri Bildirgesi'nde belirlenen üç ana temaya dayanmaktadır:

Bu kılavuzda verilen bilgilerle ilgili olarak sormak istediğiniz herhangi bir şey varsa lütfen 020 8489 2025 numaralı telefondan ya da sarah.lovell@haringey.gov.uk adresine e-posta göndermek suretiyle Bölge Yenileme Müdürü (Area Regeneration Manager) Sarah Lovell ile temasa geçin,

İÇİNDEKİLER

- Bölüm 1 – Tüm 'leaseholder' türü kiracılara karşı taahütlerimiz
- Bölüm 2 – Mülkünüzün satın alınması ve değer biçme süreci
- Bölüm 3 – Mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracılar (resident leaseholder) için konut seçenekleri ve tazminat
- Bölüm 4 – Mülkte kalmayan 'leaseholder' türü kiracılar (non-resident leaseholders) için tazminat
- Yenileme bölgesindeki yeni evler
- Bölüm 6 – Satın alma ilkeleri

TÜM 'LEASEHOLDER' TÜRÜ KİRACILARA KARŞI TAAHHÜTLERİMİZ

High Road West ana planı kabul edildiği ve Love Lane Sitesi yenileme planlarına dahil edildiği takdirde, Site'deki bütün binaların yıkılması ve yerlerine yüksek kalitede yeni evlerin yapılması gerekecektir. Bu da, Site'deki 'leaseholder' türü bütün mülklerin belediye tarafından satın alınması anlamına gelmektedir.

Bu durumda belediye şunları taahhüt etmektedir:

Düzenli, dürüst haberleşme

Yenileme süresince sizlere yenileme önerileriyle ilgili düzenli, dürüst bilgiler sağlayacağız. Ayrıca, sormak istediğiniz herhangi bir şey olduğunda kiminle temasa geçmeniz gerektiğini bilmeniz için sizler için belirlenmiş temas noktaları sağlayacağız.

Birlikte çalışma

Yenileme önerilerinin sizler için yararlı olmasını ve bu önerilere katkıda bulunabilmenizi sağlamak üzere sakinlerle birlikte çalışma konusunda kararlıyız. Bu, gerek tek tek sakinlerle gerekse de Love Lane Sakinleri Birliği (Love Lane Residents Association) ile birlikte çalışmak demektir. Love Lane Sakinleri Bildirgesi'ni (Love Lane Residents' Charter) geliştirmek üzere Love Lane Sakinleri Birliği'yle birlikte çalışmayı sürdüreceğiz ve sakinlerin yenileme önerilerine azami katkıda bulunabilmelerini sağlamanın yollarını araştıracağız.

Sorumlu görevli

Satın alma sürecinin her aşamasında yardımcı olmak üzere, her konut için sorumlu bir görevli belirleyeceğiz. Bu görevliler sizleri tanımak ve ailelerinizin gereksinimlerini ve isteklerini öğrenmek, almanız gereken tavsiyeler ve bu tavsiyeleri nasıl alabileceğiniz konularında size bilgi vermek ve sormak istediğiniz herhangi bir yey varsa bunları yanıtlamak üzere sizlerle bire bir görüşeceklerdir.

Bağımsız tavsiye

Love Lane Sitesi'nde Bağımsız Sakinler ve 'Leaseholder' Türü Kiracılar Danışmanı (Independent Tenant and leaseholder Advisor – ITLA) için finansman sağlamaya devam edeceğiz. ITLA, yenileme ve yeniden konut edinme süreci konusunda tarafsız tavsiyelerde bulunmak üzere sizlerle birlikte çalışmayı sürdürecektir.

Ayrıca, bu süreç boyunca, değer biçme ve yasal tavsiye konuları da dahil olmak üzere, gerektiğinde bağımsız, profesyonel ve teknik tavsiyeler alabilmenizi de sağlayacağız.

Sizler ve aileniz için ek destek

Yenileme sürecinin sizler ve aileniz açısından yaratabileceği stresin farkındayız. Bu nedenle, bu süreç boyunca size ve ailenize her türlü desteğin sağlanması için, yeniden konut edinme için sorumlu görevli ve Bağımsız Danışman dışında gerekli ek desteği sağlama konusunda da kararlıyız. Bunlara benzeri yenileme programlarından etkilenmiş sakinlerle ve çocuklarla konuşabilmeniz için etkinlikler düzenlemek, beceri ve eğitim olanakları düzenlemek ve sizin ve ailenizin gereken şekilde desteklenmesini sağlamak üzere okullar ve sağlık servisleri gibi diğer servislerle birlikte çalışmak ta dahildir.

Maddi zararınız olmayacak

'Leaseholder' türü kiracıların, yenileme programı sonucunda maddi zarara uğramamaları gerektiği ilkesine kararlı bir şekilde bağlıyız. Mülkünüzü belediye satın alacağı için, bu süreçte sizin için herhangi bir masraf çıkmaması önemlidir.

Çeşitli uygun fiyatlı konutlar inşa etme

Toplumu bir arada tutuma konusunda kararlıyız ve bu nedenle mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracıların (resident leaseholder) bölgede uygun fiyata bir mülk satın alabilmelerine fırsat sağlayacak seçenekler geliştireceğiz ve mevcut seçenekler konusunda sakinlerle birlikte çalışacağız.

Adil ve şeffaf olma

Mülkünüzü satın alma sürecinde açık, adil ve şeffaf olma konusunda kararlıyız.

MÜLKÜNÜZÜN SATIN ALINMASI VE DEĞER BİÇME SÜRECİ

Sizinle temastan sorumlu görevliyle görüşme

Ana plan kabul edildiği takdirde, belediye sizinle temastan sorumlu bir görevli belirleyecektir. Bu görevli, seçeneklerinizi açıklamak, isteklerinizi anlamak ve süreç hakkında sormak istediğiniz bir şey olursa yanıtlamak üzere sizinle tek olarak görüşmeye gelecektir. Bu görevliyle görüşmenizde ortaya çıkan bilgiler gizli tutulacaktır.

Mülkünüzün ne zaman satın alınması gerekmektedir?

Sizinle temastan sorumlu görevli, mülkünüzü ne zaman satın almamız gerektiği konusunda sizi tümüyle ve düzenli olarak bilgilendirecektir.

Belediye'nin inşaat işleri için henüz bir ortağı olmadığından, mülkünüzü yakın zamanda satın almamıza gerek bulunmamaktadır. Ancak bazı 'leaseholder' türü kiracıların bölgede kalmak istemeyeceklerini ve mülklerini satmak isteyeceklerini anlayışla karşılamaktayız. Bu nedenle belediye, ana plan kabul edildiğinde Love Lane Sitesi'ndeki mülkleri satın almaya başlama konusunu değerlendirecektir.

Belediye mülklerin satın alınması için finansman ayıracaktır ve öncelikli olarak hangi mülklerin satın alınacağı konusunda açık bir politika belirlenecektir. Bunda, mülkte kalmayan 'leaseholder' türü kiracılardan (non-resident leaseholders) önce, mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracılara (resident leaseholder) öncelik verilecek ve bu öncelik şu şekilde uygulanacaktır:

- Maddi sıkıntıda oldukları için satmak isteyen ve mülkleri birinci aşamada olanlar (şu anda bu mülkler şunlardır: Ermine House, 2–32 Whitehall Street, 3–89 Whitehall Street, 4–18 Brereton Road, 2–28 Orchard Place).
- Maddi sıkıntıda oldukları için satmak isteyen ve mülkleri ikinci aşamada olanlar (şu anda bu mülkler şunlardır: Charles House, Moselle House and 9–39 White Hart Lane).
- Maddi sıkıntıda olmadan satmak isteyen ve mülkleri birinci aşamada olanlar.
- Maddi sıkıntıda olmadan satmak isteyen ve mülkleri ikinci aşamada olanlar.

Lütfen dikkat: Mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracılardan (resident leaseholder) evlerini şimdi satıp taşınmak isteyenlerin, mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracılar için inşa edilecek yeni evlere hakları olmayacaktır. Amacımız, yenileme bölgesinde yeni ev satın almak istelen mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracıların bölgede kalmalarını ve şimdiki evlerinden, yeni evlerine, bir kez taşınmalarını sağlamaktır.

Evinize kim değer biçecek?

Belediye evinize değer biçilmesi için kalifiye ve kayıtlı bir etütçü (qualified chartered surveyor) görevlendirecektir.

Değer biçme nasıl olacak?

Evinize, 'programsız dünyada' (no scheme world) pazar değeri üzerinden değer biçilecektir.

Programsız dünya, yenileme yapılmayacağı varsayılarak bir değer biçilmesi anlamına gelmektedir. Amaç, maddi olarak, yenileme önerileri yapılmadan önceki durumdan daha iyi ya da daha kötü durumda olmamanızı sağlamaktır.

Pazar Değeri, mülkün değer biçildiği dönemdeki durumunu yansıtır ve örneğin şunlar göz önüne alınır:

- Konutun iç durumu ve büyüklüğü
- Konutun dış durumu
- Konutun içinde yapılan, yeni banyo ve mutfak gibi iyileştirmeler
- Mülkün bulunduğu yer ve ulaşım imkanları, dükkanlar ve hizmetler gibi olanaklar
- Yakın geçmişteki satış fiyatları da dahil, bölgedeki konut pazarının durumu

Biçilen değeri kabul etmezseniz ne olur?

Belediye tarafından evinize biçilen değeri kabul etmezseniz, bağımsız bir kayıtlı etütçü kullanarak kendiniz değer biçebilirsiniz. Bu durumda, sizin etütçünüzle belediyenin etütçüsü arasında müzakere yer alır.

Bu şekilde tavsiye alacak olursanız, makul olan masraflarınızı Belediye karşılayacaktır. 'Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)' adlı kuruluşla temasa geçerek bağımsız bir etütçü bulabilirsiniz. Bu kuruluşun internet sitesi www.rics.org ve telefon numarası 0870 333 1600.

Sizin etütçünüzle belediye arasında bir anlaşma sağlanamazsa, belediye üçüncü bir parti tarafından arabulucuk sürecini kabul edecektir.

Mülkte Kalan 'Leaseholder' Türü Kiracılar (Resident Leaseholders)

Mülkte Kalan 'Leaseholder' Türü Kiracılar

Sizinle temastan sorumlu görevli, yeniden konut edinmenizle de ilgilenecektir. Sizinle tek olarak görüşüp yeniden konut edinmeniz için süreci, seçeneklerinizi ve sizin için mevcut tazminat konularını açıklayacaktır. Daha sonra da sürecin her aşamasında size yardımcı olacaktır.

Evinizin değeri ve tazminat

Evinizi belediye satın alacağından, bu süreçte sizin için herhangi bir masraf oluşmaması önemlidir.

Mülkünüze değer biçilmesi

Mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracılara (resident leaseholder) evlerinin pazardaki değeri ödenecektir. Değer biçme süreci bölüm 2'de ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Ev Kaybı Tazminatı

Mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracı (resident leaseholder) olarak, evinizin pazardaki değerine ek olarak, evinizi kaybetmenizden ötürü tazminat alma hakkınız da olacaktır. Bunun tutarı hükümet tarafından belirlenmektedir ve şu anda en az £4,700 ve en fazla £47,000 olmak kaydıyla, mülkün pazardaki değerinin %10'u tutarında belirlenmiştir.

Ev kaybı tazminatı alabilmeniz için, mülkünüzde tek ve esas eviniz olarak en az bir yıl kalmış olmanız gerekmektedir.

Akasama Ödemeleri (Disturbance Payments)

In addition to the home loss payment, you would be entitled to a Disturbance Payment to compensate you for the move. Payments should be reasonable and include, but are not restricted to, the following:

Ev kaybı tazminatına ek olarak, taşınmanızdan kaynaklanan masraflar nedeniyle Aksama Ödemesi'ne hakkınız olacaktır. Bu ödemelerin makul bir miktarda olması gerekir ve aşağıda sayılanları içerir, ancak bunlarla sınırlı değildir:

- Taşınma masrafları
- Mülkünüzün satışı ve yerine yeni bir mülk edinmeniz nedeniyle ortaya çıkan yasal ücretler
- Yeni bir mülk edinmeniz nedeniyle ortaya çıkan etütçü ücretleri
- Mektuplarınızın yeni adrese yönlendirilmesi

Mülkte Kalan 'Leaseholder' Türü Kiracılar (Resident Leaseholders)

- Halılar ve perdeler gibi eşyalarınızda değişiklik yapılması
- Hizmetlerin ve elektrikli ev aletlerinin bağlantılarının kesilmesi ve yeniden bağlanması
- Taşınabilir demirbaşlar (Moveable fixtures and fittings)
- Yeni mülkünüzde yapılması daha önceden belirlenmiş özel değişiklikler
- 'Mortgage' geri ödeme ve düzenleme ücretleri
- Yeni mülkünüzün Damga Vergisi (Stamp Duty) (en fazla belediyeye sattığınız evinizin anlaşmaya varılan değeri kadar)

Uygun Evler (Decent Homes) Tazminatı

Love Lane Sitesi'ndeki bazı mülklerde şu anda Uygun Evler çalışması tamamlanmak üzeredir. Sitenin bakımını yapma yükümlülüğümüz olduğu için bu çalışmaların yapılması gerekmektedir ve henüz sitenin geleceğiyle ilgili herhangi bir karar alınmış değildir. Ana plan kabul edildiği takdirde, 'leaseholder' türü kiracılara, Uygun Evler Çalışmaları için yaptıkları ödemelere karşılık olarak, bu çalışmalar mülk için biçilen değere yansıtılmamışsa, tazminat ödenmesi için bir politika geliştireceğiz.

Yeniden konut edinme konusunda seçenekleriniz

Greksinimleriniz ve sizin için en iyi yeniden konut edinme seçeneğinin ne olduğu konularında, sizinle temastan sorumlu yeniden konut edinme görevlisiyle konuşmanız mümkün olacaktır. Yenilenecek bölgeye taşınma ya da bölgeden ayrılma konusundaki kararınıza bakılmaksızın, bu görevli tüm taşınma süreci boyunca size destek olup tavsiyelerde bulunabilecektir,

Seçenek 1: High Road West bölgesinde yeni bir ev satın alma

Mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracıların (resident leaseholders) bölgede kalma fırsatına sahip olmalarını, bu şekilde toplumun dağılmamasını ve gerçekleştirilecek iyileştirmelerden yararlanabilmenizi isteriz.

Bu nedenle High Road West iyileştirme bölgesinde uygun fiyata satın alabileceğiniz evler sağlamaya çalışacağız.

Şu anda inşaat işleri için bir ortağımız bulunmamaktadır. Bu nedenle sizlere uygun fiyata teklif edebileceğimiz konut tiplerini teyit etmemiz mümkün değildir. Ancak, yenileme çalışmalarının bir bölümü olarak uygun fiyata sağlamak istediğimiz konut modellerine bazı örnekler aşağıda sayılmıştır:

Mülkte Kalan 'Leaseholder' Türü Kiracılar (Resident Leaseholders)

Bu düzenlemeyle 'leaseholder' türü kiracılar, şu andaki borçlarına ek bir borçlanmaya girmeden, yeni ve daha yüksek değerinde bir mülk satın alabilirler. Bu kiracılar, şu andaki evlerinin satışından elde edecekleri gelire ek olarak, yeni mülklerine daha fazla yatırım yapmak isterlerse, bu da mümkündür.

Bu kiracılar, belediyenin hissesinden adım adım satın almak suretiyle, mülkteki hisselerini artırma fırsatına sahiptirler.

'Leaseholder' türü kiracılar ortak hisseli evleri satabilirler mi?

Evet. Bu kiracılar yeni mülkü satmaya karar verirlerse, satıştan elde edilen gelirden kendi paylarına düşen kısmı alırlar; belediye de kendi payını alır. Mülke sahip oldukları dönemde mülkün değerinde herhangi bir artış olmuşsa bu, kiracıyla belediye arasında sahip oldukları hisselerle orantılı olarak paylaşılır.

Bu şekilde, örneğin kiracı mülkün %75'ine sahipse, mülkün değerinde meydana gelen artış da dahil olmak üzere, mülkün toplam değerinin %75'ini alır.

Ortak mülkiyet (Shared ownership)

Londra çapında yenileme çalışmalarından etkilenen 'leaseholder' türü kiracılara, ortak mülkiyet türü evler sunulmaktadır. Tipik bir ortak mülkiyet programı aşağıda belirtilen şekilde işler.

Ortak mülkiyet, bir mülke kısmen sahip olma, kısmen kiralama yöntemidir.

Ortak mülkiyetle bir ev satın almak için, tipik olarak mevcut mülkünüzün satışından elde ettiğiniz geliri (pazardaki değeri artı %10) yeni yapılacak evlerden satın almak üzere kullanırsınız. Tipik olarak, mülkünüzün pazardaki değerinin %25'i ile % 75'i arası bir hisseyi 'mortgage' ile satın alırsınız.

Mülkün, belediye, konut birliği (housing association) ya da inşaat ortağı tarafından sahip olunabilecek geri kalan hissesi için kira ödersiniz.

Ödeyeceğiniz kira en fazla mülkün sizin sahip olmadığınız hissesinin değerinin %3'ü tutarında olabilir. Ortak mülkiyet türü mülkler, ('Satın Alma Hakkı (Right to Buy) sistemine benzer şekilde) 'leasehold' türü mülklere, Yani, belirlenmiş bir süre için, tipik olarak 99 yıl boyunca, bu mülklerin 'lease' türü sahibi olursunuz.

Ayrıca mülk için, genellikle aylık hizmet ücreti ödemeniz gerekir.

Daha sonra evinizin hisselerinden daha fazla satın alabilir misiniz?

Evet. Ortak mülkiyet programında ne zaman isterseniz hisse payınızı artırma seçeneği vardır. Buna merdiven sistemi denir. Evdeki hissenizi artırmanın maliyeti, mülkün o andaki değerine bağlıdır.

Mülkü satmak isterseniz ne olur?

Ortak mülkiyetteki mülkünüzü ne zaman olursa satabilirsiniz. Ancak, mülkün geri kalan hisselerine sahip olan kişinin, evinize müşteri bulma ve kendisi satın alma hakkına sahiptir.

Mülkte Kalan 'Leaseholder' Türü Kiracılar (Resident Leaseholders)

Seçenek 2: Belediye tarafından inşa edilen düşük maliyetteki evlerden satın alma

Belediye ilçe çapında yeni belediye evleri ve uygun fiyatta evler (affordable homes) inşa etmektedir. Bu yeni evlerin ilki 2017 yılından itibaren hazır olacaktır.

İnşa edilen bu yeni evlerden satın almak isterseniz, bu mümkün olacaktır. Sizinle temastan sorumlu ev edinme görevlisi, düşük maliyetteki bu yeni tür evler ve bu evlerin yapılacağı yerler konularında sizinle konuşabilir.

Seçenek 3: 'Leasehold' değişimi

Yenilenen bölgeden ayrılmak isterseniz, 'leasehold' değişimini göz önüne almak isteyebilirsiniz. Bununla belediye size ilçede başka bir yerde benzer değerde bir belediye evi bulmaya çalışır.

Seçenek 4: Başka bir yerde mülk satın alma

Başka bir yerde mülk satın almak isterseniz, evinizden elde edeceğiniz geliri, yukarıda açıklanan tazminatı ve aksama ödemelerini, başka bir yerde konut bulmak için kullanabilirsiniz.

Mülkte kalmayan 'leaseholder' türü kiracılar (Non-Resident leaseholders)

Mülkte kalmayan 'leaseholder' türü kiracıysanız, süreç boyunca size yardımcı olacak ve tavsiyelerde bulunacak, sizinle temastan sorumlu bir görevli olacaktır. Bu görevli sizinle tek olarak görüşecektir. Bu görevliyle görüşmenizde ortaya çıkan tüm bilgiler gizli tutulacaktır.

Mülkünüzün değeri

Evinizin pazardaki değeri ödenecektir. Değer biçme süreci bölüm 2'de ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

Temel kayıp ödemesi

Mülkünüzü kaybetmenize karşılık olarak size temel kayıp ödemesi yapılacaktır. Bunun tutarı hükümet tarafından belirlenmektedir ve şu anda mülkün 'programsız dünyada' (no scheme world) payınızın pazardaki değerinin %7.5'i tutarında belirlenmiştir.

Makul giderlerin ödenmesi

Birleşik Krallık'ta 1 yıl içinde yeni bir mülk edinmeniz sırasında ortaya çıkan makul tutardaki beklenmedik giderleri geri alma hakkınız vardır.

Uygun Evler (Decent Homes) Tazminatı

Love Lane Sitesi'ndeki bazı mülklerde şu anda Uygun Evler çalışması tamamlanmak üzeredir. Sitenin bakımını yapma yükümlülüğümüz olduğu için bu çalışmaların yapılması gerekmektedir ve henüz sitenin geleceğiyle ilgili herhangi bir karar alınmış değildir. Ana plan kabul edildiği takdirde, 'leaseholder' türü kiracılara, Uygun Evler Çalışmaları için yaptıkları ödemelere karşılık olarak, bu çalışmalar mülk için biçilen değere yansıtılmamışsa, tazminat ödenmesi için bir politika geliştireceğiz.

Kiracınız

Belediye'nin hiç bir şekilde kiracınıza ya da mülkte kalan başka herhangi bir kişiye yeni bir ev bulma yükümlülüğü yoktur. Mülkünüz yalnızca boş olduğunda geri satın alınması gerçekleşecektir.

YENİLEME ALANINDA İNŞA EDİLECEK YENİ EVLER

- Yenileme bölgesinde yaklaşık 1200 yeni ev inşa edilecektir – buna güvenli belediye kiracıları (secure council tenants) ve mülkte kalan 'leaseholder' türü kiracılar (resident leaseholders) için yapılacak yeni evler de dahildir
- Yenileme bölgesindeki yeni evlerin %10'unda tekerleki sandalyeyle girme olanağı bulunacaktır
- Bütün yeni evlerde, sakinlerin sağlık durumları nedeniyle yapılması gereken bütün değişiklikler yapılacaktır
- Yeni konutlar, evlerden, apartman dairelerinden ve 'maisonette' türü konutlardan oluşacak, bunlar 1, 2, 3 ve 4 odalı konutların bir karışımı olacaktır
- Konutlar sosyal, uygun fiyata, özel kiralanan ve özel satılacak ev türlerinin bir karışımı olacaktır
- Bu evlerin dış tasarımları, sosyal, uygun fiyata, özel kiralanan ve özel satılacak evler arasında herhangi bir ayırım yapılamayacak şekilde olacaktır.

Yeni evlerin tasarımı

Yeni evler, minimum olarak 'London Housing Design Guide Space Standards' olarak bilinen standartlara uygun inşa edilecektir. Bu standartlar, küçük evlerin inşa edilmesini önlemek üzere 2012 yılında ('London Housing Supplementary Planning Guidance' olarak bilinen kuralların bir bölümü olarak) kabul edilmişti.

Tasarım Paneli – yeni evinizin tasarımı için yardımcı olun

Sakinlerin yeni evlerin tasarımına ve özelliklerinin belirlenmesine tümüyle katılımını sağlamak üzere, Love Lane sakinlerinin ve ilerde belirlenecek inşaat ortağımızın yer alacağı ortak bir Tasarım Paneli oluşturacağız. Bu panel yeni evlerin tasarımına, yerleşim planına ve özelliklerine katkıda bulunacaktır.

Tasarım paneli yanında, her kiracının salon/yemek alanı veya mutfak/yemek alanı arasında seçim yapma ve renk ve ürün türleri arasında seçim yapma fırsatına sahip olmasını sağlamayı amaçlıyoruz.

Program kapsamında görülebilecek örnek evler olacak ve yeni evinizi plan üzerinde, model üzerinde görme ve inşaatın tamamlanmasına yakın dönemde de evi gezme fırsatınız olacaktır.

Belediye Vergisi (Council Tax) düzeyleri

Yeni eviniz için Belediye Vergisi, Değer Bıçme Dairesi (Valuation Office) tarafından belirlenecektir. Belediye'nin bu konuda bir yetkisi bulunmamaktadır.

AŞAMALAR

Yenileme planları yaşama geçtiği takdirde, birkaç yıl boyunca aşamalar halinde gerçekleşecektir. Bütün High Road West bölgesinin yenilenmesi büyük bir ihtimalle 15 yıl kadar sürebilir. High Road West bölgesinde herhangi bir inşaat yapılması ve yenileme sürecinin başlaması en az iki yıl sonra söz konusu olacaktır.

Bunun nedeni, bundan önce, ana planın kabul edilmesi, inşaat için bir ortak belirlenmesi, ayrıntılı planlama izinlerinin ve gerekli onayların alınması gibi bazı işlemlerin tamamlanmasının gerekli olmasıdır.

High Road West Programı'nın potansiyel aşama planlarının taslağı, High Road West Ana Plan Bilgi Paketi'nde (High Road West Masterplan Information Pack) bulunabilir. Bu plan, yenilemenin aşamaları konusunda sakinlere bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. Bu planda değişiklikler olması muhtemeldir.

Aşamalarla İlgili İlkeler

Yenileme planları yaşama geçtiği takdirde, belediye son aşama planının belirlenmesi için sakinlerle ve yöredeki toplumla birlikte çalışma yürütecektir. İlerde gerçekleşecek herhangi bir aşama planının ilkeleri aşağıda açıklanmıştır:

- **Sakinlerin katılımı**

Aşama planının geliştirilmesi sürecinde belediye sakinlerle görüşecek ve ne zaman ne yapılacağı konusunda sakinlerin tümüyle bilgilendirilmesine dikkat edecektir.

- **Toplumun bir arada tutmak**

İlerde yapılacak aşama planları ve yeni evlerin dağıtımıyla ilgili politika, uygun olduğunda komşuların ve destek ağlarının hep birlikte taşınmalarını sağlama ve bu şekilde toplumun ve destek ağlarının dağılmaması amacını güdecektir.

- **(Mümkün olduğunda) yalnızca bir kez taşınma**

Belediye sakinler açısından aksamaları en az düzeyde tutmaya karardır. Bu nedenle ilerdeki aşama planlarının sakinlerin – şu andaki evlerinden yeni evlerine – yalnızca bir kez taşınmalarını sağlayacak şekilde hazırlanmasını amaçlamaktadır.

- **Güvenli ve emin bir ortam**

Yenileme yaşama geçirilecek olursa, inşaat çalışmaları sırasında yaşamınızın durmayacağını biliyoruz. Ortaya çıkacak aksamaların en alt düzeyde tutulması konusunda kararlınız ve mevcut sakinlerin güvenliği bizim için kesinlikle ön planda gelmektedir.

İnşaat alanlarının güvenli olmasına ve inşaat için ilerde belirlenecek ortakların Sorumlu İnşaatçılar Programı'na (Considerable Constructors Scheme) dahil olmalarına dikkat edeceğiz.

- **Toplumun kullanımı/etkinlikler için arazi**

İnşaat çalışmaları sırasında boş olan ve henüz inşaat için gerekli olmayan arazilerin toplumun yararına yaratıcı bir şekilde kullanılmasını sağlamayı amaçlayacağız. Başka yerlerdeki site yenileme projeleri sırasında bu, sakinlerin önderliğinde geçici bahçeler ve kültürel ve oyun alanları şeklinde ortaya çıkmıştır.

DAHA FAZLA BİLGİ

Bu kılavuzda yer alan bilgilerle ilgili olarak sormak istediğiniz herhangi bir şey varsa, lütfen sarah.lovell@haringey.gov.uk adresine e-posta göndermek ya da 020 8489 2025 numaralı telefonu aramak suretiyle Bölge Yenileme Müdürü (Area Regeneration Manager) Sarah Lovell ile temasa geçin.



Haringey Council