

Onderwerp: Terugblik op de bewonersbijeenkomsten

Datum: 23 juni 2024

Beste

Ondertussen bent u op de hoogte van de denkrichting voor de verbeterplannen in uw buurt. U weet welke woningen in aanmerking komen voor sloop-gevolgd-door-nieuwbouw en welke woningen voor renovatie. In deze brief een korte terugblik. En u leest in de bijlage bij deze brief enkele belangrijke vragen en onze antwoorden die aan bod kwamen tijdens de bijeenkomsten in juni.

Hoe zat het ook alweer?

Na de zomer beginnen we met de planvorming

We hebben nog geen ontwerp voor de nieuwbouw. En we weten ook nog niet hoe we de renovatiewoningen precies gaan verbeteren. Zo ver zijn we nog niet met de plannen. Die plannen gaan we samen maken. We willen graag een wijk realiseren waar het goed wonen is voor iedereen. We willen dat in de wijk woningen komen die verschillen in oppervlakte, indeling, aantal slaapkamers en huurprijs. Dit draagt bij aan een fijne buurt waar plek is voor jong en oud.

Hoe verder?

Vanaf september 2024 werken we samen met bewoners en gemeente deze plannen verder uit. Daarin nemen we ook de inrichting van bijvoorbeeld het groen en de straten/stoeppen mee. Dit biedt kansen voor de buurt en ontmoeting. Tegelijkertijd gaan we ook een Sociaal Plan maken waarin we alle regelingen en afspraken vast gaan leggen om het voor u zo goed mogelijk te regelen. Dat doen we in overleg met de bewonersprojectgroep en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn.

Verder is nog goed om te weten:

- Ons doel is dat uiteindelijk minstens 70% van de huurders instemt met het complete plan voor het aanpakken van het totale plangebied. De planning is nu dat we medio 2025 aan alle huurders vragen of zij kunnen instemmen met het plan.
- Met een bewonersprojectgroep praten we regelmatig over de plannen. Wilt u meedoen of meer weten? Geef het aan ons door!
- Als er iets stuk is aan uw huurwoning, maken we dit nog steeds. Hierbij geldt dat herstellen voorgaat op vervangen.



We begrijpen het als u de komende tijd vragen heeft

Stel dan gerust uw vragen aan wijkconsulent Peter Spaan via telefoonnummer 088 32 63 144 of email: verbeterplanmadr@waardwonen.nl.

Maandag 29 juli aanstaande kunt u ook nog met uw vragen terecht op een inloopspreekuur van 15:00 tot 17.00 uur bij Den Ienloop aan de Heerbaan 115 in Millingen.

Mocht ik u niet meer zien of spreken, dan wens ik u een fijne vakantie.

Met vriendelijke groet,

Waardwonen

Peter Spaan
Wijkconsulent

Bijlagen:

Bijlage 1: Vragen huurders sloop-nieuwbouwwoningen

Bijlage 2 - Vragen van huurders met renovatiewoningen

Bijlage 1: Vragen huurders sloop-nieuwbouwwoningen

Vraag: Er zijn huurders die veel geld en energie hebben gestoken in eigen voorzieningen. Hoe wordt daarmee omgegaan bij de sloop? Krijgen huurders daar ook een vergoeding voor?

Antwoord: Als er sprake is van een aangevraagde en goedgekeurde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV), wordt er, afhankelijk van de staat en leeftijd van de voorziening, een vergoeding aan de huurder betaald. Dit betekent dat als u zelf bijvoorbeeld een nieuwe keuken of badkamer heeft geplaatst en deze is goedgekeurd door Waardwonen, u mogelijk een deel van de kosten terugkrijgt bij de sloop. In het nog op te stellen Sociaal Plan wordt hiermee rekening gehouden, zodat huurders eerlijk worden gecompenseerd.

Vraag: Stel, we hebben een aanbouw, maar we hebben dit niet aangevraagd bij Waardwonen. Komen wij dan ook in aanmerking voor een vergoeding?

Antwoord: Nee. Een belangrijke voorwaarde is dat een aanbouw via een ZAV is aangevraagd en goedgekeurd door een opzichter. Dit betekent dat u vooraf toestemming moest hebben gevraagd en gekregen van Waardwonen om de aanbouw te plaatsen. Als er geen ZAV is overeengekomen, komt u niet in aanmerking voor een eventuele vergoeding, ook al heeft u zelf de aanbouw betaald en geplaatst.

Vraag: Is de verhuiskostenvergoeding die we straks krijgen van invloed op huur- of zorgtoeslag? Wordt het door de Belastingdienst gezien als inkomen?

Antwoord: Nee. De wettelijke verhuiskostenvergoeding is belastingvrij. Dit betekent dat de vergoeding die u ontvangt om te verhuizen niet wordt meegerekend als inkomen door de Belastingdienst. Hierdoor heeft deze vergoeding geen invloed op uw recht op huur- of zorgtoeslag, en hoeft u zich geen zorgen te maken dat uw toeslagen verlaagd worden door deze vergoeding.

Vraag: Verwachten jullie capaciteitsproblemen met het energienetwerk?

Antwoord: Dit kunnen we op dit moment niet inschatten. We nemen in een vroeg stadium contact op met de netbeheerder om dit te bespreken en een aanvraag voor capaciteit in te dienen. Dit betekent dat we proactief samenwerken met de beheerder van het energienetwerk om mogelijke problemen met de energievoorziening te voorkomen. We zullen tijdig plannen maken om ervoor te zorgen dat er voldoende capaciteit is voor alle bewoners.

Bijlage 2 - Vragen van huurders met renovatiewoningen

Vraag: Klopt het dat de woningen verschillende vormen van glas hebben? En hoe wordt daarmee omgegaan bij het maken van de plannen?

Antwoord: In de te renoveren woningen zijn soms verschillende soorten glas toegepast (dubbel, HR+ of soms HR++). De leeftijd en het type glas hebben invloed op het te maken plan, maar er is op dit moment nog geen uitwerking bekend. Dit betekent dat we nog moeten bepalen hoe we met de verschillende soorten glas omgaan bij de renovatie.

Vraag: Moeten we tijdelijk verhuizen? En hoe lang dan? En hoe gaat dat dan?

Antwoord: Dit hangt af van het te maken plan. Uiteraard heeft het de voorkeur dat de renovatie 'in bewoonde staat' kan plaatsvinden. Mocht dit niet lukken, dan wordt u tijdig op de hoogte gesteld van de duur van een tijdelijke verhuizing, die naar verwachting maximaal een paar weken zal zijn. Waardwonen zorgt in dat geval voor een of meer tijdelijke woningen in de buurt, zodat u niet ver van uw huidige woning hoeft te verblijven.

Vraag: Gaan de huren omhoog na de renovatie?

Antwoord: Als we besluiten te renoveren dan gaan we ervan uit dat de huur niet omhoog gaat. Is het toch nodig om de huur te verhogen? Dan leggen we dit altijd eerst voor aan de huidige huurders én Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn.

Vraag: Wordt geluidsoverlast ook aangepakt?

Antwoord: Het horen van (contact)geluiden van burens is met een renovatie nagenoeg niet op te lossen. Mocht u geluidsoverlast ervaren van burens, dan is het beste om contact met hen te zoeken. Als u er onderling niet uitkomt, kunt u contact opnemen met Waardwonen voor verdere ondersteuning.

Vraag: Hoe zit het met de schoorstenen? We hebben nu veel last van lekkages. Wordt daar ook voor de renovaties al iets mee gedaan? Nu zit er plastic omheen.

Antwoord: Ja, de problemen met de schoorstenen worden meegenomen in de te maken renovatieplannen. Acute problemen, zoals lekkages, worden al eerder aangepakt, zodat er geen verdere schade ontstaat en u niet langer last heeft van de lekkages.

Vraag: Stel dat de vloeren eruit moeten, krijgen we dan ook een vergoeding voor een nieuwe vloer?

Antwoord: Hierover worden afspraken gemaakt in het nog op te stellen Sociaal Plan. Dit plan zal duidelijkheid geven over de vergoedingen en andere regelingen die van toepassing zijn als vloeren vervangen moeten worden.

Vraag: Stel dat huurders niet mee willen doen. Hoe gaat dat dan?

Antwoord: In overleg met de huurder kan worden afgezien van de renovatie van badkamer, keuken of toilet. Medewerking aan buitenwerkzaamheden (zoals gevel, daken, schoorstenen) is echter niet vrijwillig en gebeurt zonder huurverhoging. Dit betekent dat iedereen mee moet werken aan de noodzakelijke buitenrenovaties voor de veiligheid en duurzaamheid van het gebouw.

Vraag: Worden de schuttingen en het achteraanzicht ook meegenomen in de plannen?

Antwoord: Ja, we willen wij ook aandacht geven aan de erfafscheidingen, het achterpad en de verlichting. Dit betekent dat we deze onderdelen meenemen in de renovatieplannen om ervoor te zorgen dat ook de buitenruimtes netjes en veilig zijn.
