



Waard wonen

hier
ben ik
thuis

**WIJKVERNIEUWING
GROENE DRIEHOEK**
MILLINGEN AAN DE RIJN



INHOUD

Voorwoord	03
1. Wat zijn de plannen	04
2. Uw mening – de draagvlakmeting	05
3. Sloop-nieuwbouw	06
4. Renovatie	09
5. Sociaal Plan Groene Driehoek	09
5.1. Sloop- Nieuwbouw	11
5.2. Renovatie/groot onderhoud	16
6. Planning wijkvernieuwing	18
Bijlage: Stedenbouwkundige schets	19



VOORWOORD

De afgelopen periode hebben we in samenwerking met u als bewoner, de huurdersvereniging, omwonenden en de gemeente Berg en Dal gewerkt aan een bijzonder project: de plannen voor de vernieuwing van uw wijk.

De wijk bestaat uit 72 woningen (waarvan 70 sociale huur). En bevindt zich in de straten Heerbaan, Burgermeester Reijmersstraat, Karel Doormanstraat en de Ruijsdaalstraat. Wij noemen deze wijk 'de Groene Driehoek'. Dit vanwege het driehoekige grasveld gelegen tussen de Burgemeester Reijmersstraat en de Karel Doormanstraat.

De vernieuwde wijk biedt ruimte aan 1- en 2-persoonshuishoudens, gezinnen en senioren. Er komt een gevarieerd woningaanbod – van appartementen tot eengezinswoningen. Hierdoor ontstaat een buurt waar drie generaties prettig kunnen samenleven. Het wordt een levendige, groene, duurzame en inclusieve wijk voor jong en oud.

Voor u ligt het plan dat we in samenspraak hebben gemaakt. Deze brochure geeft u inzicht in de wijkvernieuwingsplannen en het daarbij behorend Sociaal Plan.

Daarnaast delen we de planning over wanneer we de werkzaamheden denken te gaan uitvoeren. We begrijpen dat – als u woont in het gedeelte dat we willen gaan slopen – dit een ingrijpende gebeurtenis is. Het goede nieuws is dat Waardwonen weer nieuwe woningen terugbouwt. U hebt het recht terug te keren naar deze nieuwbouw.

Wij willen graag dat u als bewoner achter de wijkvernieuwingsplannen en het sociaal plan staat. Daarom deze brochure, zodat u de informatie krijgt die u nodig heeft om dat te bepalen. In deze brochure staat veel informatie. Is iets niet duidelijk? Vraag het tijdens het huisbezoek dat wij graag met u inplannen. U kunt ook vragen stellen tijdens de inloopavond op 7 oktober.

Samen met buurt en gemeente

We realiseren een inclusieve wijk voor jong en oud met duurzame en prettige woningen. Deze wijkvernieuwingsplannen hebben we in overleg met de bewoners, de huurdersvereniging, omwonenden en de gemeente Berg en Dal gemaakt.

Vanaf het begin zijn bewoners actief betrokken geweest via huisbezoeken, bewonersbijeenkomsten, inloop momenten en nieuwsbrieven. Ook omwonenden zijn hier later bij betrokken. Daarnaast is er een bewonersprojectgroep samengesteld. De bewonersprojectgroep heeft namens alle bewoners in de wijk met ons samengewerkt. Deze groep heeft met ons meegepraat en gedacht over de plannen van de wijkvernieuwing. Ook hebben zij meegedacht over de stedenbouwkundige schets, het beeldkwaliteitsplan (uitstraling woningen) en het sociaal plan.

Voor omwonenden is er een omwonendenprojectgroep samengesteld die met ons heeft meegedacht en gepraat over de stedenbouwkundige schets en het beeldkwaliteitsplan. De gemeente Berg en Dal is nauw aangesloten bij de stedenbouwkundige verkenningen. En ook bij de wijze van samenwerking met de belanghebbenden.



1. WAT ZIJN DE PLANNEN?

De vernieuwingsplannen zijn verdeeld in drie deelgebieden. De sloop/nieuwbouw vindt plaats in deelgebieden 1 en 2 en de Renovatie/groot onderhoud in deelgebied 3. Zo ontstaat er een mix van ongeveer 64

nieuwbouwwoningen en 30 gerenoveerde woningen, passend bij de wensen van bewoners, woning-zoekenden, omwonenden én de ambities van Waardwonen. Dit alles bij elkaar noemen we de 'wijkvernieuwing'.

Sloop-nieuwbouw deelgebied 1 en 2

De huidige woningen aan de Heerbaan, Burgemeester Reijmersstraat en Karel

Doormanstraat even nummers voldoen niet meer aan de moderne eisen. Dit zijn eisen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en wooncomfort. De meeste woningen liggen op diepe kavels van gemiddeld 35 tot 40 meter. Dankzij de relatief ruime voortuinen en achtertuinen, is er veel buitenruimte. Niet alle tuinen verkeren in goede staat; in sommige gevallen is sprake van achterstallig onderhoud. Met de wijkvernieuwing willen we ook de kwaliteit en uitstraling van de tuinen verbeteren.

Door nieuwbouw kunnen we moderne en energiezuinige woningen realiseren. Ook kunnen we door nieuwbouw meer woningen realiseren dan er nu staan. Hierdoor komen we tegemoet aan de grote behoefte aan betaalbare huurwoningen. En bouwen we woningen waar, vanuit woonbehoefteonderzoek, behoefte aan is. Ook voegen we meer groen toe en komen er meer parkeerplaatsen per woning.

Renovatie/groot onderhoud deelgebied 3

De woningen aan de Karel Doormanstraat oneven nummers en de Ruijsdaalstraat zijn een aantal jaren later gebouwd dan de woningen die we willen slopen. De technische en energetische kwaliteit van deze woningen zijn aanmerkelijk beter.

Renovatie/groot onderhoud is nodig om de woningen te verbeteren. We willen graag verbeteren op het gebied van comfort, veiligheid, energiezuinigheid en duurzaamheid. Zo blijven de woningen geschikt voor de toekomst. De gemeenschappelijke achterpaden zijn royaal van opzet. Deze worden in de praktijk ook gebruikt voor de ontsluiting van de achtertuinen met bijvoorbeeld auto's, aanhangers of caravans. Met de wijkvernieuwing willen we ook de kwaliteit en uitstraling van de tuinen verbeteren.



2. UW MENING – DE DRAAGVLAK- METING

Werken aan een plan dat breed gedragen wordt

Wij vinden het belangrijk dat we samen met bewoners bouwen aan een wijk die past bij ieders woonwensen. Dat u achter de wijkvernieuwing staat is voor ons erg belangrijk. Om dit te meten voeren we een draagvlakmeting uit voor de gehele wijkvernieuwing. Een draagvlakmeting betekent dat wij aan alle huishoudens vragen of zij het met de wijkvernieuwingsplannen en het sociaal plan eens zijn.

Akkoordverklaring

U krijgt bij deze brochure een akkoordverklaring. Hierop kunt u aangeven of u akkoord gaat met de voorgestelde wijkvernieuwingsplannen en het sociaal plan. Dit gaat over de sloop-nieuwbouw en de renovatie samen. We willen graag dat minstens 70% van de bewoners goedkeuring geeft. Daarna kunnen we de sloop/nieuwbouw plannen verder uitwerken en met de renovatie van deelgebied 3 starten.

Voor het renovatie/groot onderhoud deel voeren we later in het proces een aparte draagvlakmeting uit. Dit doen we zodra de

renovatie/groot onderhoudsplannen concreter zijn uitgewerkt samen met de bewoners. Ook bij deze draagvlakmeting vragen we minimaal 70% instemming.

Huisbezoek

We informeren u graag zo goed mogelijk. Dit doen we via deze brochure en de inloopavond op 7 oktober. Daarnaast komen wijk-consulenten Cees de Vries en Hanneke Muller graag bij u thuis.

U kunt dan uw vragen stellen over de wijkvernieuwingsplannen en eventuele zorgen bespreken. Als u dat prettig vindt kunt u ook iemand vragen om bij dit huisbezoek aanwezig te zijn.



Cees de Vries

Hanneke Muller



U kunt u opgeven voor een huisbezoek tijdens de inloopavond. Of neem contact op met Cees de Vries om een afspraak te maken. Cees is bereikbaar via 06- 83 50 7815 of cdevries@waardwonen.nl.

Inleveren akkoordverklaring

Waardwonen ontvangt de ingevulde akkoordverklaring graag uiterlijk maandag 10 november 2025 terug. Ook als u niet akkoord bent, ontvangen wij dit formulier graag retour. U kunt hiervoor de retourenveloppe gebruiken. Doe deze envelop dan uiterlijk op vrijdag 7 november op de bus. Het formulier afgeven tijdens het huisbezoek of de inloopavond mag natuurlijk ook.

Hoe tellen we de stemmen?

Een volledig ingevuld formulier telt als één stem. Huishoudens die geen formulier invullen tellen niet mee. Het is daarom belangrijk dat u een volledig ingevuld formulier inlevert.

Wie telt de stemmen?

Zodra alle verklaringen zijn ontvangen, telt Waardwonen deze zorgvuldig. En de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn controleert dit. Wij gaan zorgvuldig en respectvol om met uw gegevens. Deze blijven altijd veilig bij ons en worden nooit gedeeld met anderen of openbaar gemaakt. We garanderen dat niemand kan zien op wat u stemt. Dit is belangrijk, want zo kan iedereen vrij stemmen. We houden ons hierbij aan de privacywetgeving om uw gegevens te beschermen.



6

Uitslag stemming

U ontvangt een nieuwsbrief van Waardwonen waarin de uitslag van de stemming staat. We verwachten deze eind november te versturen.

Minimaal 70% van de bewoners stemmen 'ja'

Bij minimaal 70% instemming van de bewoners met de wijkvernieuwingsplannen, werkt Waardwonen deze verder uit binnen de huidige kaders. Daarna worden de plannen voor sloop- en nieuwbouw ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden. Na goedkeuring van de gemeente vraagt Waardwonen een wijziging van het omgevingsplan aan. Daarmee wordt de sloop en nieuwbouw officieel mogelijk gemaakt.

Voor het renovatie/groot onderhoud gedeelte kunnen we dan samen met bewoners starten om de plannen meer in detail te gaan uitwerken. U wordt tijdens dit proces op de hoogte

gehouden via nieuwsbrieven, de projecten- pagina en mogelijke bewonersbijeenkomsten.

Minder dan 70% van de stemmers stemt 'ja'

Stel dat niet 70% van de bewoners instemt, dan kijken we naar de motivatie van de nee stemmers. We willen dan graag weten of bewoners met de juiste informatie een keuze konden maken. We willen graag woningen bouwen die verschillen in oppervlakte, indeling, aantal slaapkamers en huurprijs. Dit draagt bij aan een fijne buurt waar plek is voor jong en oud. Ook willen we meer woningen terugbouwen. We zien namelijk dat in Millingen aan de Rijn de woningnood hoog is.

3. SLOOP- NIEUWBOUW

Inleiding

De huidige woningen aan de Heerbaan, Burge-meester Reijmersstraat en Karel Doormanstraat even nummers voldoen niet meer aan de moderne eisen. Dit zijn eisen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en wooncomfort. Wij zijn daarom van plan om deze woningen te slopen en nieuwe woningen terug te bouwen. We lichten de nieuwbouwplannen hierna verder toe.

Hoe komt de wijk eruit te zien en wat voor woningen komen er?

In deze brochure vindt u de stedenbouwkundig schets in de bijlage op pagina 19. Dit is een plattegrond van de wijk die de inrichting van de wijk laat zien. Dit is nog geen definitieve schets, maar een uitwerking op hoofdlijnen van hoe de wijk eruit gaat zien. In deze schets staat waar verschillende soorten woningen komen. Ook staat er hoe hoog gebouwen mogen worden en waar er mag worden geparkeerd. De invulling van de openbare ruimte (zoals straten, paden, groen en pleinen) is ook ingetekend. De invulling van de openbare ruimte wordt later samen met de gemeente verder uitgewerkt. De schets laat zien hoe deze invulling er mogelijk uit kan zien.

Er komt in ieder geval een mooie groene ruimte aan de voorkant van de woningen met een plek waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

We willen een mix van eengezinswoningen en appartementen bouwen. Deze bouwen we voor alleenstaanden, stellen, gezinnen en senioren. We bouwen maar een beperkt aantal middelgrote eengezinswoningen. In Millingen zijn namelijk al veel grotere gezinswoningen. Een groot deel van de appartementen maken we levensloopgeschikt. Dat betekent dat je hier ook op latere leeftijd goed kunt blijven wonen.

Hoe komen de nieuwe woningen eruit te zien?

Er komt straks een zogenaamd beeldkwaliteitsplan. Dit plan geeft tips en richtlijnen over hoe de gebouwen en de openbare ruimte eruit moeten zien. Het bevat duidelijke regels voor de uitstraling van de nieuwbouw. Zo zorgen we dat gebouwen en de inrichting van de omgeving goed bij elkaar en de bestaande buurt passen. Zo is bijvoorbeeld bepaald dat alle eengezinswoningen een schuin dak moeten krijgen. Dit sluit goed aan bij de bestaande woningen in de buurt.

De bewonersprojectgroep heeft mee mogen denken over de sfeerbeelden die we in het beeldkwaliteitsplan gaan plaatsen. Deze beelden gaan we straks terugzien in het beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt uiteindelijk door de bouwer of architect gebruikt bij het ontwerp van de woningen.



Stedenbouwkundige schetsen



Sfeerbeelden

Wat voor woningen komen er?

Hieronder ziet u een overzicht van de soorten woningen die we willen bouwen (tabel 1). We bouwen een mix van eengezinswoningen en appartementen. In dit overzicht ziet u voor wie ze bedoeld zijn (doelgroep) en hoeveel er ongeveer komen. Dit overzicht is nog onder voorbehoud en kan op detailniveau nog wijzigen.

TABEL 1: WOONPROGRAMMA (ONDER VOORBEHOUD)

Type	Soort woning 	Aantal woningen 	Aantal kamers* 	Gezinsgrootte en doelgroep 
A	Eengezinswoning klein	+/- 17	3K	1-2 personen Kleine huishoudens
B	Eengezinswoning middelgroot	+/- 8	4K	2-3 personen Gezinnen
C	Appartement Levensloopgeschikt	+/- 35	3K	1-2 personen Vooral 55+ Deel jongeren of kleine huishoudens
D	Beneden-bovenwoning (BeBo). Beneden: Levensloopgeschikt Boven: Regulier	+/- 2	2K beneden	1-2 personen Vooral 55+
		+/- 2	2/3K boven	1-2 personen Vooral 55+
	Berging			

* inclusief woonkamer

Wat wordt de huur van de nieuwe woningen?

De verdeling van de huurprijzen is als volgt (prijspeil 2025) waarbij de huurprijsgrenzen elk jaar opnieuw worden vastgesteld:

- De overige ongeveer 60% van de woningen krijgt een huurprijs van € 682,96 per maand
- Ongeveer 34% van de woningen krijgt een huurprijs van € 731,93 per maand
- Ongeveer 6% van de woningen krijgt een huurprijs van € 900,07 per maand

WOONPROGRAMMA STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS



4. RENOVATIE

Inleiding

We voeren renovatie/groot onderhoud uit aan de woningen aan de Karel Doormanstraat oneven nummers en de Ruijsdaalstraat. Het is renovatie in bewoonde staat. Dit betekent dat u tijdens de renovatie/groot onderhoud in uw woning kunt blijven wonen.

Hieronder leest u in grote lijnen wat er in de woning wordt gerenoveerd. Ook leest u wat er aan de buitenkant verandert. We zullen later samen met de bewoners van beide straten de plannen meer in detail gaan uitwerken.

Wat verandert er in grote lijnen aan de binnenkant?

- Waar nodig vervangen van keuken, badkamer en toilet
- Aanbrengen mechanische ventilatie in wc en douche
- Verwijderen schouw woonkamer (in overleg met bewoner)
- Aanbrengen dak en spouwisolatie (indien nog niet aanwezig)
- Controle elektra en gasinstallatie
- Vervangen zachtboardplafond door gipsplaat

Wat verandert er in grote lijnen aan de buitenkant?

- Schilderwerk, op wens kan de kleur gewijzigd worden
- Nieuwe gevelbekleding tussen de kozijnen begane grond en verdieping
- Vervangen van glas door HR++ isolatieglas (indien nog niet aanwezig)



5. SOCIAAL PLAN GROENE DRIEHOEK

Inleiding

Wat is een Sociaal Plan?

Voor u ligt het Sociaal Plan Groene Driehoek. Hierin staan alle afspraken over uw rechten en vergoedingen waar u aanspraak op kunt maken. Het Sociaal Plan is door Waardwonen gemaakt in samenspraak met de Bewonersprojectgroep en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn.

Waarom het Sociaal Plan Groene Driehoek?

Vanuit de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om in het geval van slooppnieuw-bouw en/of renovatie/groot onderhoud een reglement op te stellen. Dat reglement heet een 'Sociaal Plan'.

We begrijpen dat de wijkvernieuwing veel invloed op uw situatie kan hebben. We zullen u daarom goed informeren. Alle informatie is, naast deze brochure, ook te vinden op de website van Waardwonen. U kunt dus alles teruglezen.

Het Sociaal Plan Groene Driehoek is onderverdeeld in twee onderdelen

1. Sloop-nieuwbouw:

de woningen die we willen slopen en vervangen door nieuwbouw.

Dit zijn de volgende adressen:

Heerbaan 80 t/m 94, Burgemeester Reijmersstraat 8 t/m 22 en 3 t/m 21, Karel Doormanstraat 2 t/m 32.

We noemen dit ook wel 'Deelgebied 1 en 2'.

2. Renovatie/groot onderhoud:

de woningen die we willen gaan renoveren /groot-onderhoud willen doen. Dit zijn de volgende adressen:

Karel Doormanstraat 1 t/m 31 en Ruijsdaelstraat 13 t/m 39.

We noemen dit ook wel 'Deelgebied 3'.

Vanaf wanneer geldt het Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan gaat in vanaf het moment dat het sloopbesluit ingaat. Het loopt door tot 3 maanden na de oplevering van de laatste nieuwbouwwoning. U krijgt van ons bericht over de start en het einde van het Sociaal Plan.

Voor wie geldt het Sociaal Plan?

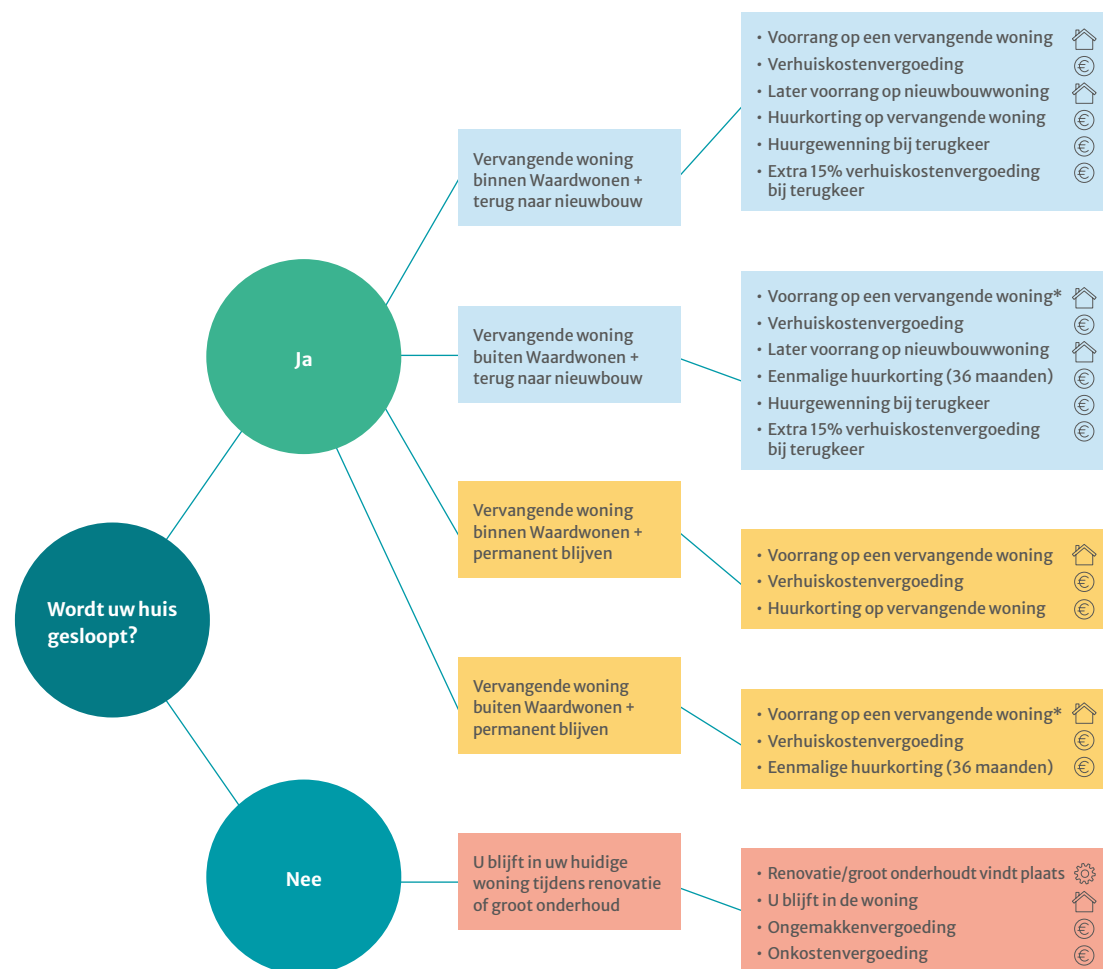
Het Sociaal Plan geldt voor huurders van Waardwonen waarvan wij de woning willen gaan renoveren/ groot onderhoud willen doen. En voor de huurders van Waardwonen waarvan wij de woningen willen gaan slopen. U kunt gebruik maken van de rechten die in dit Sociaal Plan zijn opgenomen en die gelden voor uw situatie (sloopenieuwbouw of renovatie/groot onderhoud).

U komt hiervoor in aanmerking als u:

- een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft, en
- hoofdhuurder bent van de woning, en
- niet om andere redenen uw huidige woning hoeft te verlaten

LEESWIJZER SOCIAL PLAN

Welke afspraken gelden voor u en wat zijn de belangrijkste punten?



* Voorrang op een vervangende woning geldt binnen het zoekgebied van Entree (regio Arnhem/Nijmegen)

5.1 SLOOP- NIEUWBOUW

Deze afspraken gaan over de woningen die we willen slopen en willen vervangen door nieuwbouw. Dit zijn de volgende adressen:

- Heerbaan 80 t/m 94
- Burgemeester Reijmersstraat 8 t/m 22 en 3 t/m 21
- Karel Doormanstraat 2 t/m 32

Naar een vervangende woning

Van het reageren op woningen, tot aan de verhuizing, zitten een aantal stappen. We leggen dit in de volgende stappen aan u uit:

- Reageren op een geschikte woning
- Het tekenen van het nieuwe huurcontract
- Voorbereiden op de verhuizing

Hoe reageert u op een vervangende woning?

Stadsvernieuwingsurgentie

Waardwonen vraagt voor u een stadsvernieuwingsurgentie aan. Dit vragen we aan bij Entree, bij de start van het Sociaal Plan. Hier zijn geen kosten voor u aan verbonden. Met deze stadsvernieuwingsurgentie kunt u met voorrang reageren op alle woningen op de website www.entree.nu. Met deze urgentie krijgt u dus voorrang op andere woningzoekenden via Entree.

Schrijf u in op Entree

Uw stadsvernieuwingsurgentie en terugkeergarantie (uw recht om terug te keren naar de nieuwbouw) geldt alleen wanneer u bent ingeschreven bij Entree. Staat u nog niet ingeschreven? Schrijft u zich dan zo snel mogelijk in via www.entree.nu

Heeft u moeite met inschrijven of bent u niet digitaal vaardig? Dan kunt u hulp krijgen van een van de verhuurmedewerkers van Waardwonen. Zo kunt u zich met hun hulp toch nog inschrijven.



Op welke woningen kunt u reageren?

U komt in aanmerking voor de woningen die worden aangeboden via Entree. Dit zijn woningen in de omgeving van Arnhem-Nijmegen, en dus ook Millingen aan de Rijn zelf.

De vervangende woningen moeten aansluiten op uw woonsituatie. De advertenties van de woningen kunnen voorwaarden stellen waar u aan moet voldoen. Denk daarbij aan een minimaal of maximaal inkomen, minimale leeftijd en huishoudgrootte.

TIP-berichten: zo mist u niets!

U kunt zich via de verhuurmedewerker van Waardwonen aanmelden voor zogenaamde TIP-berichten. Komt er een woning vrij op Entree en sluit die woning aan op uw woonwensen? Dan krijgt u een melding via e-mail. Zo mist u niets!

Hoe lang kunt u reageren met stadsvernieuwingsurgentie?

U heeft, vanaf het ingaan van het Sociaal Plan, minimaal 12 maanden om een vervangende woning te vinden. Lukt het u niet om een woning te vinden? Dan bieden wij u eenmalig een passende woning aan. We kunnen in dat geval geen rekening meer houden met woonwensen. We zorgen er alleen voor dat de woning past bij uw inkomen.

Heeft u, ondanks de stadsvernieuwingsurgentie, nog geen vervangende woonruimte gevonden. En heeft u ons aanbod niet geaccepteerd? Dan zeggen wij de huurovereenkomst zes maanden voor de geplande sloopdatum op. Wij vragen u dan om hiermee in te stemmen. Beëindiging van de huur door sloop doen we zoveel mogelijk met uw goedkeuring. Maar als het niet anders kan, dan kan de rechter bepalen dat de huurovereenkomst beëindigd is.

Behoud van meettijd

U houdt de opgebouwde meettijd van uw huidige woning. Als u een vervangende woning accepteert, vervalt alleen de stadsvernieuwingsurgentie, maar dus niet uw meettijd.

Verhuizen naar deelgebied 3

Komt er een woning vrij in deelgebied 3 van de Groene Driehoek? En is het Sociaal Plan al ingegaan? Dan heeft u voorrang op deze woning. Waardwonen maakt hierbij gebruik van het direct bemiddelen. De woning komt niet op Entree. Waardwonen informeert u over vrijgekomen woningen in deelgebied 3. Zijn er meer bewoners uit deelgebied 1 en 2 die geïnteresseerd zijn? Dan wordt er direct bemiddeld met de bewoner met de langste meettijd.

Verhuist u naar deelgebied 3? Dan vervalt uw stadsvernieuwingsurgentie. Ook vervalt de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in deelgebied 1 en 2.

Verhuizing naar een andere nieuwbouwwoning

Kiest u voor een nieuwbouwwoning in een ander project van Waardwonen? Dan kunt u niet terugkeren naar een nieuwbouwwoning binnen De Groene Driehoek.

U heeft een geschikte vervangende woning gevonden bij Waardwonen. Hoe gaan we verder?

We tekenen de huurovereenkomst

U sluit met ons voor de vervangende woning een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd af. In deze huurovereenkomst staan voorwaarden en bepalingen over bijvoorbeeld de opzegging, huuraanpassing, enzovoort. Ook staat er in dat u recht heeft op een nieuwbouwwoning binnen de wijkvernieuwing.

Heeft u een woning gevonden buiten Waardwonen?

U sluit dan een huurovereenkomst af met de verhurende partij en niet met Waardwonen.



U levert de te slopen woning op deze manier op:

Net als bij andere woningen levert u de woning aan ons op na het aflopen van het huurcontract. U neemt al uw spullen mee, zoals meubels en makkelijk te verwijderen Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

In dit geval mag u ook:

- Aangebouwde extra voorzieningen laten staan
- Geschilderde muren laten zoals ze zijn. Ze hoeven geen neutrale kleur te krijgen en gaten hoeven niet gevuld te worden
- Eventuele gebreken of schade hoeft u niet te herstellen

Hoe bereidt u zich voor op de verhuizing?

Opruimdag

Op een of meerdere momenten voorafgaand aan de sloop organiseren we een opruimdag. Het moment daarvoor spreken we af met de bewonersprojectgroep. Daarbij wordt een container in de wijk geplaatst voor spullen die u over heeft en huishoudelijk afval. Kunt u zelf niet opruimen of heeft u geen vrienden of familie die u kunnen helpen? Dan zoeken we in overleg een maatwerkoplossing.

Houdt u in een uiterst geval bijvoorbeeld nog spullen over die u nog niet weg kunt doen? Dan zet Waardwonen zich in om een passende oplossing te vinden.

Verhuishulp

We gaan er vanuit dat u zelf verhuist. Kunt u niet zelf verhuizen of heeft u geen vrienden of familie die u kunnen helpen? Dan kijken we of we maatwerk kunnen organiseren.



WMO-voorzieningen

Soms zijn in de te slopen woning basis WMO-voorzieningen (zoals douchezitje, verhoogde toilet, beugels) aanwezig. Waardwonen plaatst deze in de nieuwe woning terug, wanneer daar nog behoefte aan is.

Woonkeuze

Woont u in deelgebied 1 of 2? Dan kunt u naar de nieuwbouw terugkeren. Keert u niet terug? Dan worden de nieuwbouwwoningen aan andere woningzoekenden toegewezen. Dat gebeurt via Entree.



Woonkeuzemoment

Is de nieuwbouw bijna klaar? Dan nadert het 'woonkeuzemoment'. Dit is het moment waarop u definitief kiest waar u wilt wonen. Dit is uiterlijk 6 maanden voor de geplande oplevering van de nieuwbouwwoningen.

U heeft twee keuzes.

- a. U blijft wonen in de vervangende woning
- b. Of u gaat met voorrang naar een nieuwbouwwoning in het plangebied

Wij benaderen u op tijd over het woonkeuzemoment.

a. Blijven wonen in de vervangende woning

Kiest u voor een vervangende woning?

Dan mag u in deze woning blijven wonen.

- Het contract loopt dan door
- U heeft nog steeds recht op de opgebouwde meettijd in de oorspronkelijke woning
- Vanaf het einde van het Sociaal Plan betaalt u de werkelijke huur-prijs van de vervangende woning. (hierover leest u meer in de paragraaf: vergoeding)

b. Terugkeren naar de nieuwbouw in het plangebied

Kiest u ervoor om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in het plangebied?

Dan krijgt u voorrang bij de toewijzing van deze woningen. Op voorwaarde dat deze woning aansluit op uw woonsituatie. Heeft u recht op huurkorting in de vervangende woning en huurgewenning in de nieuwbouwwoning? Dan gaat de huurgewenning direct aansluitend op de huurkorting in. (hier over leest u meer in de paragraaf vergoeding)



Als wij de nieuwbouwwoning toewijzen op basis van toewijzingscriteria (doelgroep, grootte gezin, kale huurprijs in relatie tot het inkomen) aan u als oud-bewoner (terugkeerder) geldt dat we zoveel mogelijk rekening houden met uw wensen. Zoals de plek in het gebied. Vragen meerdere terugkerende bewoners om dezelfde woning? Dan gaat de terugkerende bewoner met de langste meettijd voor. We kunnen helaas niet garanderen dat u op de plek van uw keuze kan gaan wonen.

Heeft u gekozen om niet terug te keren, maar bedenkt u zich?

Laat ons dat dan zo snel mogelijk schriftelijk weten. Als de nieuwbouwwoning nog niet is geadverteerd op Entree én u voldoet aan de voorwaarden? Dan gaan wij akkoord binnen de mogelijkheden die er zijn.

De voorwaarden voor terugkeren zijn:

- U heeft zich als een goed huurder gedragen (u heeft onder andere geen overlast veroorzaakt en/of openstaande huurbetalingen)
- U voldoet aan de toewijzingsvoorwaarden die betrekking hebben op het type woningen waar u voor in aanmerking wilt komen. Richtlijnen zijn:
 - Uw inkomen
 - Uw minimale of maximale leeftijd
 - Uw huishoudgrootte

Op welke vergoedingen heeft u recht?

Is het Sociaal Plan ingegaan? Dan komt in u aanmerking voor een aantal vergoedingen. We leggen dit in de volgende stappen aan u uit:

- voordat u verhuist
- tijdens de verhuizing
- na de verhuizing
- bij terugkeer naar de nieuwbouw

Voordat u verhuist

Huurbevrozing

Als het Sociaal Plan ingaat, wordt de kale huurprijs van een te slopen woning niet meer verhoogd.

Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Wanneer u zelf voorzieningen aan uw woning heeft aangebracht komt u mogelijk in aanmerking voor een vergoeding. Tijdens een huisbezoekronde wordt schriftelijk vastgelegd welke ZAV's (die door Waardwonen zijn goedgekeurd) in de te slopen woning zijn. Daarvoor volgen we het ZAV-beleid die te vinden is op onze website:



We keuren geen ZAV-aanvragen goed vanaf het moment dat het sloopbesluit is genomen. Brengt u de verandering daarna toch aan, dan komt deze niet voor vergoeding in aanmerking. ZAV-vergoedingen worden betaald zodra de te slopen woning is opgeleverd aan Waardwonen.

ZAV-vergoedingen worden uitgekeerd als de te slopen woning correct en volgens afspraak is opgeleverd aan Waardwonen.

De vergoeding voor een ZAV wordt bepaald door het type voorziening en de leeftijd. De opzichter bepaalt de hoogte van een eventuele vergoeding. Daarvoor worden normbedragen en afschrijvingstermijnen gebruikt. Bij geschillen over de ZAV-vergoeding is er de mogelijkheid om een onafhankelijk taxateur in te schakelen. De keuze van de taxateur wordt in overleg met de voorzitter van de huurdersorganisatie bepaald. De taxatie van deze taxateur is bindend voor beide partijen.

Tijdens de verhuizing

Geen dubbele maandhuur

Verhuist u van uw sloopwoning naar een vervangende woning? Dan betaalt u geen dubbele huur. We schrijven de laatste volle maand huur van de oude woning niet af. Het gaat om het bedrag zonder eventuele huurkorting. Als u verhuist naar een woning van een andere corporatie dan heeft u ook recht op één maand voorkoming van dubbele woonlasten.

Bijvoorbeeld: u heeft vanaf 1 mei een andere woning en u verlaat 31 mei de te slopen woning. Vanaf 1 mei wordt de huur voor de te slopen woning stopgezet. U betaalt alleen de huur voor de vervangende woning. De oude huur hoeft u deze maand niet te betalen, alleen de huur voor de vervangende woning.

Verhuist u daarna nog een keer? Beperking van dubbele maandhuur geldt niet wanneer u nog een keer verhuist. Dus van een vervangende woning naar een nieuwbouwwoning.

Verhuiskostenvergoeding

Moet u verhuizen door de sloop van uw woning? Dan krijgt u een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten. Deze wordt uitbetaald op de rekening waarmee u de huur betaalt. Dit bedrag wordt elk jaar op 1 maart wettelijk vastgesteld. Op 1 maart 2025 was de hoogte van het bedrag € 7.673,00.

De verhuiskostenvergoeding ontvangt u ook als u een vervangende woning buiten het bezit van Waardwonen vindt. In dat geval hebben we voor de betaling van de verhuiskostenvergoeding een kopie van de ondertekende huurovereenkomst nodig.



Wanneer krijgt u de verhuiskostenvergoeding?

De verhuiskostenvergoeding wordt in twee keer betaald. Het gaat om een percentage van de wettelijke verhuiskostenvergoeding op het moment van betalen:

- Een bedrag ter hoogte van 70% van de wettelijk bepaalde vergoeding. Binnen tien werkdagen na het tekenen van het contract van de vervangende woning
- Een bedrag ter hoogte van 30% van de wettelijk bepaalde vergoeding. Binnen tien werkdagen nadat u de te slopen woning correct aan Waardwonen heeft opgeleverd. Als de woning niet volgens afspraak is opgeleverd, kunnen mutatiekosten op de vergoeding in mindering gebracht worden

U betaalt geen toeslagen over de verhuiskostenvergoeding

Deze verhuiskostenvergoeding wordt door de belastingdienst niet als inkomen gezien, en heeft dus geen gevolgen voor eventuele toeslagen. Als u een bewindvoerder heeft wordt deze geïnformeerd als de verhuiskostenvergoeding uitbetaald wordt. De erfgenamen van de huurder hebben geen recht op vergoedingen.

Extra vergoeding wanneer u terugkeert naar de nieuwbouw

Als u terugkeert naar een nieuwbouwwoning binnen de wijkvernieuwing krijgt u, naast de wettelijke verhuiskostenvergoeding, een extra

bedrag van nogmaals 15% van de wettelijk bepaalde verhuiskostenvergoeding (op basis van het prijspeil van dat jaar). U krijgt dit bedrag binnen 10 werkdagen nadat we de huuropzegging van de vervangende woning ontvangen hebben.

Wanneer u géén recht heeft op vergoedingen

Wanneer u door eigen handelen de woning moet verlaten, is dit Sociaal Plan niet van toepassing. Dat is bijvoorbeeld wanneer u de woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten. Alle regelingen en tegemoetkomingen die in dit Sociaal Plan staan komen dan te vervallen.

Na de verhuizing

Huurkorting

Is de huurprijs van uw vervangende woning hoger dan de huur van uw vorige woning? Dan krijgt u een tijdelijke huurkorting. De huurkorting is het verschil tussen de kale huurprijs van de te slopen woning en de kale huurprijs van de vervangende woning. Het bedrag boven de kale huurprijs, valt buiten de huurkorting. Huurkorting geldt alleen voor woningen met een huurprijs onder € 900,07 (prijspeil 2025).

Hoeveel huurkorting krijgt u?

De huurkorting is maximaal het verschil tussen de huidige kale huur en de nieuwe kale huur.

Hoe lang krijgt u huurkorting?

U krijgt de korting zolang u in de vervangende woning woont. Dit loopt door tot het einde van het Sociaal Plan, met een wettelijk maximum van 3 jaar. Daarna gaat u, als u in de vervangende woning blijft wonen, de normale huurprijs betalen.

Huurkorting bij een andere corporatie: in één keer uitbetalen bij de overstap

Verhuist u naar een vervangende woning van een andere corporatie? Dan heeft u ook recht op huurkorting, maar krijgt u deze in één keer uitbetaald. Dit bedrag aan huurkorting is de maandelijkse huurkorting x 36 maanden. De periode is 36 maanden, omdat de wet een maximum van 3 jaar voorschrijft.

Bij terugkeer naar de nieuwbouw

Huurgewenning: rustig wennen aan een nieuwe huurprijs

Verhuizen naar een nieuwbouwwoning betekent vaak ook een hogere huurprijs. Om u hier rustig aan te laten wennen, maken we gebruik van huurgewenning. In drie jaar tijd groeit uw huur stap voor stap naar het nieuwe huurbedrag. U betaalt elk jaar een deel van het verschil tussen uw oude kale huur en de nieuwe kale huur van de nieuwbouwwoning.

We passen huurgewenning toe als het verschil tussen de kale huur van de oorspronkelijke woning en de nieuwbouwwoning na aftrek van huurtoeslag € 50,- of meer is. Heeft u geen recht op huurtoeslag? Dan komt u niet in aanmerking voor huurgewenning.

Hoe werkt het?

- **Jaar 1:** U betaalt 0% van het verschil tussen de oude- en nieuwe kale huur
- **Jaar 2:** U betaalt 35% van het verschil tussen de oude- en nieuwe kale huur
- **Jaar 3:** U betaalt 70% van het verschil tussen de oude- en nieuwe kale huur
- **Vanaf jaar 4:** U betaalt het volledige verschil en dus de nieuwe kale huur

5.2 RENOVATIE/ GROOT ONDERHOUD

Deze afspraken hebben betrekking op de woningen die in we in willen gaan renoveren / groot onderhoud willen gaan doen. Dit zijn de volgende adressen: Karel Doormanstraat 1 t/m 31 en Ruijsdaelstraat 13 t/m 39.

Op welke vergoedingen heeft u recht? Ongemakkenvergoeding

U ontvangt een ongemakkenvergoeding voor het ongemak dat u ondervindt van de werkzaamheden. De ongemakkenvergoeding is een bedrag per dag. Dat gaat in op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden. U krijgt de ongemakkenvergoeding wanneer u ruimtes die u nodig heeft om te wonen niet kunt gebruiken vanwege de werkzaamheden.

Bij welke werkzaamheden ontvangt u de ongemakkenvergoeding

U ontvangt een ongemakkenvergoeding als één of meer van de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Compleet opknappen van de badkamer
- Compleet opknappen van het toilet
- Compleet opknappen van de keuken



- Het compleet vervangen van een pui of gevel
- Het compleet vervangen een dakconstructie
- Asbestsanering waardoor de woning of een deel ervan tijdelijk niet te gebruiken is
- Het bouwkundig aanpassen van de woningplaattegrond door het verplaatsen van wanden

Hoe wordt een ongemakkenvergoeding berekend?

De vergoeding geldt voor de dagen dat u het ongemak heeft. Het wordt berekend op basis van de kale huurprijs van uw woning.

De hoogte van de vergoeding is een percentage van de kale huur, namelijk:

- 100% bij 5 of meer van de genoemde werkzaamheden
- 80% bij 4 van de genoemde werkzaamheden
- 60% bij 3 van de genoemde werkzaamheden
- 40% bij 2 van de genoemde werkzaamheden
- 20% bij 1 van de genoemde werkzaamheden

Wanneer ontvangt u de ongemakkenvergoeding?

U ontvangt de ongemakkenvergoeding na uitvoering van de werkzaamheden. Betalingen worden uiterlijk binnen 10 werkdagen na de oplevering van de werkzaamheden aan u uitgekeerd.

Onkostenvergoeding

Maakt u kosten omdat de indeling van uw woning is gewijzigd? Denkt u hierbij aan de muren of de vloer. Of de maat van uw kozijn gewijzigd door de renovatie? Dan kunt u aanspraak maken op een onkostenvergoeding.

De volgende vergoedingen kunnen worden toegekend:

- Wandafwerking: € 25,00 per m² tot een maximum van 10m² per wand
- Raamdecoratie: € 30,00 per m² tot een maximum van 10m² in totaal
- Vloerafwerking: € 35,00 per m² tot een maximum van 15m² per vloeroppervlakte

Wanneer ontvangt u de onkostenvergoeding?

U ontvangt de onkostenvergoeding na uitvoering van de werkzaamheden. Betalingen worden uiterlijk binnen 10 werkdagen aan u uitgekeerd, nadat de declaratie door Waardwonen is goedgekeurd. De declaratie voorziet u van foto's van de bon(nen) en de nieuwe situatie.

Bijzondere bepalingen in geval van renovatie

Faciliteiten

Wanneer renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd is het belangrijk dat u de uitvoerende partij mogelijkheid biedt voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Als huurder bent u daarbij zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel daar waar werkzaamheden verricht moeten worden. Lukt het u niet om zelf de inboedel te verplaatsen? Vraag uw contactpersoon bij Waardwonen naar de mogelijkheden. Waardwonen zoekt in overleg met u naar een passende oplossing.

Afhankelijk van de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden kan met u worden afgesproken dat bepaalde faciliteiten tijdelijk ter beschikking worden gesteld. Te denken valt daarbij aan het beschikbaar stellen van een (afval)container. U kunt ook gebruik maken van de faciliteiten in de rustwoning zoals een toilet- en douchevoorziening of om even te rusten overdag.

Rustwoning

Waardwonen stelt een woning beschikbaar en richt deze zo in dat u er tijdens de renovatiewerkzaamheden kan verblijven. De rustwoning zal op loopafstand van het project zijn en dient als gezamenlijke ruimte

voor de bewoners. De woning is voorzien van diverse apparatuur en meubilair en heeft een internetverbinding.

Bij bijzondere persoonlijke omstandigheden kan er in overleg gekozen worden voor een alternatief. Zoals een verblijf in een hotel of vakantie-woning of een oplossing binnen het eigen netwerk.



6. PLANNING WIJKVERNIEUWING

Wij vinden het belangrijk om u een verwachting te geven van wanneer wij werkzaamheden willen gaan uitvoeren. De renovatie/groot onderhoud en sloop/nieuwbouw hebben allebei een eigen planning. Het kost meer tijd om woningen te slopen en weer nieuw te bouwen dan bestaande woningen aan te passen. Deze plannings zijn onder voorbehoud van wijzigingen. U kunt hier geen rechten aan ontleen. Veranderingen in de planning leest u in de nieuwsbrieven.

De sloop/nieuwbouwplannen in deze brochure kunnen we alleen uitvoeren als:

- 70 % van de stemmers instemmen met het plan
- De gemeente instemt met de nieuwbouwplannen
- Waardwonen de financiering op een redelijke manier rond krijgt
- Waardwonen alle noodzakelijke vergunningen krijgt



PLANNING WIJKVERNIEUWING T/M DRAAGVLAK	
Eind september 2025	• Wij nodigen u uit voor de inloopavond.
Begin oktober 2025	• U ontvangt deze brochure (in uw brievenbus).
7 oktober 2025	• Tijdens de inloopavond lichten we de plannen voor de wijkvernieuwing toe en beantwoorden we uw vragen. • Op deze avond kunt u de akkoordverklaring inleveren – meer hierover leest u in hoofdstuk 2.
13 oktober t/m 7 november 2025	• Bewoners die het willen, brengen wij een huisbezoek. • Tijdens dit huisbezoek kunt u de akkoordverklaring inleveren – meer hierover leest u in hoofdstuk 2.
Na draagvlakmeting	• U ontvangt de uitslag van de draagvlakmeting. • Bij 70% akkoord gaan we de plannen voor de sloop/ nieuwbouw aan de gemeenteraad voorleggen. Dit doen we begin 2026.
Twee projecten	• Na 70% akkoord worden het twee projecten (Sloop/nieuwbouw en renovatie/groot onderhoud)
PLANNING SLOOP/NIEUWBOUW	
Sloopbesluit (2027 – 2028)	• Na vaststelling omgevingsplan (ruimtelijke vergunning) • Sociaal plan sloop/nieuwbouw in werking
Afgifte urgentie + 12 maanden	• U gaat een andere woning zoeken vanuit uw stadsvernieuwingsurgentie. • U zegt de huur op van uw huidige woning.
Sloop & nieuwbouw (2028 – 2031 e.v.)	• Na het einde van de urgenties worden de woningen nog tijdelijk verhuurd. Totdat we kunnen starten met de sloop. • We verwachten de laatste woningen in 2030/31 gereed te hebben.
PLANNING RENOVATIE/GROOT ONDERHOUD	
Renovatie & Groot onderhoud (2026 – 2027)	• Opstarten Bewoners Project Groep • Uitwerken renovatie en onderhoudsplannen
Draagvlakmeting	• Redelijk voorstel met 70% • Aannemersselectie • Uitvoering werkzaamheden

BIJLAGE: STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS

19



Woningtype en bouwhoogte

- eengezinswoningen klein, twee lagen met kap, maximale hoogte ca. 9 meter
- eengezinswoningen middelgroot, twee lagen met kap, maximale hoogte ca. 9 meter
- beneden/bovenwoningen, twee lagen met kap, maximale hoogte ca. 10 meter
- appartementen met middenontsluiting, vier lagen, maximale hoogte ca. 12 meter
- appartementen met galerij ontsluiting, drie lagen, maximale hoogte ca. 10 meter
- bergingen, een laag, hoogte ca. drie meter

Waard wonen

Nijverheidsstraat 35, Huissen
Postbus 43 6850 AA Huissen

(026) 326 30 50

www.waardwonen.nl
info@waardwonen.nl