

## **Veel gestelde vragen 'Driehoek Schaerweijdelaan'**

*Seyster Veste informeerde de bewoners van de Driehoek Schaerweijdelaan – Tollenslaan – Jacob van Lenneplaan over de uitgangspunten voor een sloop-nieuwbouw plan voor de rijwoningen aan de Schaerweijdelaan en een opknappplan voor de twee-onder-een-kapwoningen aan de Tollenslaan en Jacob van Lenneplaan. Hieronder vindt u – per categorie – de meest gestelde vragen en antwoorden. Tot slot kun je bij dit soort plannen niet om bepaalde termen heen, u vindt de betekenis van termen als 'peildatum', 'draagvlakmeting' en 'Sociaal Statuut' op de laatste pagina.*

### **Vragen over het opknappen (geldt voor de twee-onder-een-kapwoningen)**

Is er al iets te zeggen over het renovatieplan en hoe de bouwwerkzaamheden eruit zullen zien?

> Er is nog geen concreet plan. In de komende periode gaan we eerst technisch onderzoek uitvoeren in alle woningen, dat noemen we een 'koude opname'.

Als mijn woning wordt opgeknapt, krijg ik dan een rustwoning?

> Met de Projectcommissie wordt afgesproken wanneer iemand een rustwoning krijgt. De gemaakte afspraken staan in het Project Sociaal Statuut. Uiteraard is het sterk afhankelijk van wat wordt uitgevoerd of het überhaupt nodig is.

Kan Seyster Veste mij dwingen tot renovatie of onderhoud van de woning?

> Nee, dat kunnen wij niet en willen wij vooral ook niet. Onderhoud gaat in goed overleg en als er een renovatie nodig is wordt er altijd een draagvlakmeting gehouden onder de bewoners met een vast huurcontract. Als 70% instemt met het renovatieplan, gaat het plan door. Een individuele bewoner die tegen het renovatieplan is, kan bezwaar indienen. Wordt dit afgewezen, dan is deze verplicht om ook mee te doen aan de renovatie.

Als huurders definitief willen verhuizen, doen zij dan wel mee met de draagvlakmeting?

> Als er een draagvlakmeting wordt uitgevoerd dan geldt deze voor huurders met een vast contract die er op dat moment daadwerkelijk wonen. Dat iemand in de toekomst wil verhuizen is niet van belang.

Krijgen we een huurverhoging na de werkzaamheden?

> Dat hangt er vanaf. Alleen voor extra kwaliteit kan een huurverhoging worden gevraagd, denk bijvoorbeeld aan dubbel glas en isolatie als dat er eerst niet was. De exacte werkzaamheden moeten nog worden bepaald. Het uiteindelijke plan wordt eerst besproken met de Projectcommissie. En dan voorgelegd aan alle betrokken bewoners met een vast contract. Daarna weten we pas of er sprake is van een huurverhoging.

Kan ik openslaande deuren krijgen? En wat kost dat dan?

> Wat er precies in de woningen gaat gebeuren, moeten we nog bepalen (zie vraag hierboven). Hierop kunnen we nu dus nog geen antwoord geven.

Kan ik tijdens de renovatie in mijn woning blijven wonen?

> Wij gaan ervan uit dat iedereen tijdens de werkzaamheden in de woning kan blijven wonen. In het Project Sociaal Statuut maken we hier ook afspraken over. Wanneer bewoners aan huis gebonden zijn of minder valide zijn, moeten we misschien een tijdelijk verblijf elders zoeken.

Waarom renoveert Seyster Veste de woningen niet als deze leeg komt bij een verhuizing? De bewoner heeft dan geen last van de renovatie en Seyster Veste kan in een lege woning aan de slag.

> Dit is naar verhouding veel duurder dan alle woningen in een keer opknappen. Een bewoner heeft altijd de keuze om werkzaamheden aan de binnenkant niet uit te voeren, tenzij deze technisch noodzakelijk zijn.

Kan je, voordat de werkzaamheden starten, al verhuizen, bijvoorbeeld ouderen die de overlast willen ontlopen?

> Als bewoners willen verhuizen omdat ze op zien tegen de overlast, dan is dat een eigen keuze.

Krijg ik een vergoeding voor de overlast van de werkzaamheden?

> We weten nu nog niet hoe erg de overlast is, maar gebruikelijk is dat er een ongeriefsvergoeding wordt afgesproken voor de dagen dat er in uw woning wordt gewerkt. Afspraken hierover komen in het Project Sociaal Statuut.

Geven de werkzaamheden veel overlast?

> We weten nu nog niet wat er precies gaat gebeuren, dus is het niet mogelijk om een indicatie van de overlast te geven. Wel spreken we altijd met de aannemer spelregels af om de overlast voor bewoners zo veel mogelijk te beperken. Al zal er natuurlijk altijd wel sprake zijn van (enige) hinder.

Kan ik een andere woning krijgen als ik rompslomp van het verbouwen niet aan kan?

> De exacte werkzaamheden zijn nog niet bekend. We weten nog niet of de renovatie in bewoonde of onbewoonde staat wordt uitgevoerd.

### **Vragen over sloop- en nieuwbouw (woningen aan de Schaerweijdelaan)**

Zijn de tekeningen die circuleren definitief of wordt er nog verder over gesproken?

> De tekeningen zijn nog niet definitief. Er zijn eind vorig jaar schetsontwerpen ingediend bij de gemeente Zeist. Deze schetsontwerpen zijn ook overhandigd aan de Projectcommissie.

Is nieuwbouw op het binnen terrein al besloten of wordt dit nog onderzocht?

> Of er nieuwbouw (seniorenwoningen) komt wordt nog onderzocht. Het moet haalbaar zijn en wordt beoordeeld op onder andere financiën en leefbaarheid. Het realiseren van nieuwbouw (seniorenwoningen) op het binnen terrein is een grote wens van Seyster Veste. Er is een tekort aan dit woningtype.

Worden de nieuwbouwwoningen hetzelfde als de nieuwbouwwoningen in 't Hof?

> Dat weten we nog niet. Wel weten we dat er weer eengezinswoningen terugkomen aan de Schaerweijdelaan die qua uitstraling moeten passen in de monumentale structuur van de buurt.

Waar wordt er straks geparkeerd? Is dat op het binnen terrein, op straat of in een parkeerkelder onder de nieuwbouwwoningen?

> We willen extra parkeergelegenheid maken op het binnen terrein. En uiteraard is het mogelijk om op straat te parkeren.

Hoe zit het met de eventuele ontsluiting van het binnen terrein?

> Dit wordt nog onderzocht. Als er gebouwd gaat worden op het binnen terrein dan willen voor deze woningen ook parkeergelegenheid maken bij de woning.

Wat gaat er met de bomen en het overige groen gebeuren in de wijk?

> Er wordt geprobeerd zoveel mogelijk bomen en groen te behouden.

Hoe zit het met de tuinen, worden deze kleiner? En wie betaalt dan het verplaatsen van bijvoorbeeld mijn schuur of tuinhuis?

> Het is nog niet definitief dat er tuinen ingeleverd moeten worden. Er wordt naar varianten gezocht om dit te voorkomen. Is het wel het geval, dan kijken wat er op dat stukje tuin staat en gaan we in overleg met de bewoners.

Mag Seyster Veste de tuinen kleiner maken?

> Ja, In overleg met bewoners kijken we naar de mogelijkheid hiervoor. Denk bijvoorbeeld aan compensatie door een nieuwe carport, een nieuwe schuur of huurverlaging voor het inleveren van de tuin.

Ik heb nu een extra stuk tuin in het binnen terrein. Moet ik dit inleveren?

> Ja, het binnen terrein nemen we mee in de planontwikkeling. De grond is van Seyster Veste. Er is geen sprake van huur, maar van een (mondelinge) gebruikersovereenkomst.

Hoe hoog wordt de huur van de nieuwbouwwoning? En kan ik deze straks wel betalen?

> We kunnen nu nog niets zeggen over hoe hoog de huur wordt, omdat we niet weten hoe groot de woningen worden. Bewoners die verhuizen naar een sociale huurwoning kunnen (afhankelijk van hun inkomen) huurtoeslag aanvragen.

Wat zijn de argumenten om de woningen aan de Schaerweijdelaan wel of niet te slopen?

> Er is in een aantal woningen technisch onderzoek uitgevoerd en daar bleek uit dat met een renovatie je sommige technische zaken kunt oplossen, maar de indeling en de kleine bovenverdieping blijven dan een probleem. Dat maakt een investering voor renovatie niet verantwoord en daarom worden de woningen vervangen door nieuwbouw.

Krijg ik een verhuiskostenvergoeding en wanneer?

> Bewoners van de Schaerweijdelaan krijgen een verhuiskostenvergoeding als ze moeten verhuizen omdat hun woning wordt gesloopt. Dit is zo in de wet geregeld. In het Project Sociaal Statuut staan afspraken over de hoogte van de vergoeding en wanneer en hoe het wordt betaald. Eerst wordt er altijd een peildatum vastgesteld.

Ik ben op leeftijd en wil niet twee keer verhuizen. Kan ik definitief verhuizen naar een seniorenwoning in Zeist? Of heb ik hier een indicatie voor nodig?

> Als u de wijk wilt verlaten, kan Seyster Veste een stadsvernieuwingsurgentie voor u aanvragen, zodat u met voorrang op het beschikbare aanbod kan reageren. (zie uitleg (stadsvernieuwings)urgentie op laatste pagina). Als er seniorenwoningen in het gebied worden gebouwd, dan komen deze uiteraard beschikbaar voor de senioren uit de Schaerweijdelaan, Jacob van Lenneplaan en Tollenslaan.

Kan ik verhuizen naar een woning die nu tijdelijk verhuurd wordt of vrij komt in de Tollenslaan of Jacob van Lenneplaan?

> We gaan nog inventariseren wie er belangstelling heeft om binnen het plangebied door te stromen. De afspraken hiervoor, wie bijvoorbeeld de eerste keus krijgt, maakt Seyster Veste met de Projectcommissie.

## **Vragen over meedenken aan de plannen**

Hoeveel leden heeft de Projectcommissie?

> Het is wenselijk om minimaal één bewoner uit elke straat te hebben. Van een commissielid wordt wel het nodige gevraagd, want vertegenwoordiger zijn schept ook verplichtingen.

Wat doet een Projectcommissie?

> Een Projectcommissie vertegenwoordigt de huurders en treedt op als contactpersoon tussen de huurders en Seyster Veste. De leden mogen meedenken, meepraten en mee weten over de plannen en behartigen de belangen van de huurders. Een Projectcommissie wordt weer opgeheven als het project is afgerond. De Projectcommissie is de directe gesprekspartner van Seyster Veste, heeft een eigen status en een eigen projectovereenkomst.

Kan de Projectcommissie te zijner tijd in contact komen met een bestaande en/of ervaren Projectcommissie van een ander project?

> Zeker, dit wordt besproken met de projectcommissie.

Kan ik ook op een andere manier meedenken dan alleen via een Projectcommissie?

> Als de Projectcommissie actief is, kunt u altijd met ze meedenken en uw ideeën en wensen bij de Projectcommissie neerleggen.

### **Vragen over het kopen van de woning (geldt voor de woningen aan de Jacob van Lenneplaan en Tollenslaan)**

Kan mijn zoon of dochter mijn woning eventueel kopen?

> Het algemene verkoopbeleid van Seyster Veste vindt u op onze website [www.seysterveste.nl/verkoop](http://www.seysterveste.nl/verkoop). We staan open voor veel zaken, maar het is nu nog te vroeg om daar een specifiek antwoord op te kunnen geven.

Is er een mogelijkheid om de woning 'niet opgeknapt' te kopen?

> Op dit moment bieden we de woningen nog niet te koop aan. We onderzoeken wel welke mogelijkheden er zijn, dus bij de verdere planuitwerking nemen we deze vraag wel mee.

Wat wordt de koopprijs van mijn woning?

> De koopprijs laten we pas taxeren door een onafhankelijke makelaar op het moment dat de woning in de verkoop gaat.

### **Algemene vragen**

Worden de woningen nog geschilderd? En wanneer?

> De woningen aan de Schaerweijdelaan zijn in 2014 (gedeeltelijk) geschilderd en deze woningen worden gesloopt in 2021. De woningen aan de Tollenslaan en (een gedeelte van) de Jacob van Lenneplaan zijn in 2013 geschilderd. Nu staat er geen schilderbeurt meer in de planning vanwege de werkzaamheden die we gaan uitvoeren. Het onderhoud aan het schilderwerk is om de 6 jaar.

Als ik een klacht heb, kan ik dan de afdeling onderhoud bellen? Of moet ik wachten tot mijn woning wordt aangepakt of wordt gesloopt?

> Is er iets kapot? Dan kunt u altijd de afdeling onderhoud bellen via telefoonnummer 030 69 40 222. We beoordelen dan of uw klacht kan wachten totdat de werkzaamheden aan uw woning of sloop van uw woning. Zo niet? dan wordt de klacht verholpen.

### **Vragen over afspraken in het Sociaal Statuut**

Krijg ik klusjeshulp?

> Dit zijn dingen die met de Projectcommissie besproken worden. Het is niet vanzelfsprekend dat alle huurders hulp krijgen voor het uitvoeren van klusjes. Het is ook afhankelijk van de werkzaamheden.

Hoe zit het met de jaarlijkse huurverhoging?

> Hierover maken we afspraken die worden vastgelegd in het Project Sociaal Statuut.

### **Uitleg van termen**

Wat is een Gemeentelijk Monument?

> Een gemeente kan besluiten een bijzonder pand op de gemeentelijke monumentenlijst te zetten. Dit gebeurt als een pand geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is. De gemeente legt haar monumentenbeleid vast in de gemeentelijke monumentenverordening. De twee-onder-een-kapwoningen zijn gemeentelijk monument, de structuur van de buurt (stedenbouwkundige indeling) heeft ook een monumentale status.

Wat is het verschil tussen groot onderhoud, woningverbetering en renovatie?

> Renovatie is hetzelfde als woningverbetering. Bij beide gaat het om (gedeeltelijke) verandering

en/of verbetering van de woning. Bij groot onderhoud gaat het om het herstel of het vervangen van de bestaande situatie waarbij het wooncomfort gelijk blijft.

Voor renovatie of woningverbetering wordt vaak een huurverhoging gerekend, maar alleen als de renovatie meer woongenot oplevert. Voor onderhoud vragen we geen extra huurverhoging.

Wat is een draagvlakmeting?

> In een draagvlakmeting stemt u over de werkzaamheden. Een draagvlakmeting wordt uitgevoerd als er sprake is van een renovatie. Wat houdt een draagvlak meting in? Dan wordt aan u gevraagd of u voor het plan bent. Uw stem is belangrijk. Pas wanneer 80% van de vaste huurders mee doet aan de draagvlakmeting en 70% vóór de plannen stemt, is de draagvlakmeting geldig en kan het plan worden uitgevoerd.

Met een draagvlakmeting wordt duidelijk of huurders het plan steunen. Om een renovatie- uit te kunnen voeren is wettelijk vastgelegd dat ten minste 70% van de huurders ermee in moet stemmen.

Wat is een Sociaal Statuut?

> In de gemeente Zeist is er door alle corporaties en huurdersverenigingen een Basis Sociaal Statuut afgesproken. Hierin staan afspraken over bijvoorbeeld communicatie, begeleiding en hulp van huurders en vergoedingen bij een project. Het Basis Sociaal Statuut dient als vertrekpunt om samen met de Projectcommissie een Project Sociaal Statuut 'op maat' op te stellen, zodra de plannen bekend zijn.

Wat is een Peildatum?

> De peildatum wordt door Seyster Veste vastgesteld. Vanaf deze datum gelden de afspraken uit het Sociaal Statuut.

Wat is een (stadsvernieuwings)urgentie?

> Na het vaststellen van de peildatum kunnen de huurders die moeten verhuizen wegens sloop-nieuwbouw een (stadvernieuwings)urgentie aanvragen voor een gelijksoortige woning in de regio Utrecht.