



Nieuwsbrief Indische Buurt

Woongood Zeist is samen aannemer Van Wijk druk bezig met de voorbereiding van de renovatie van uw woning. Op 11 juni was er een informatiebijeenkomst. Daar vertelden we u wat we van plan zijn om te verbeteren aan de woningen. Dit plan is nog niet definitief. Het kan nog wijzigen omdat we nu alle woningen technisch bekijken. Tijdens de informatieavond stelde u ook vragen en maakte opmerkingen. In deze nieuwsbrief staan de vragen met de antwoorden en de opmerkingen op een rij. Op de website van Woongoodzeist (www.woongoodzeist.nl/projecten/) vindt u de presentatie die we op 11 juni lieten zien.

Vragen over de werkzaamheden

Is er ook iemand van de welstandscommissie aanwezig?

Nee. Het is niet gebruikelijk dat er een lid van de Welstandscommissie van de gemeente aanwezig is bij een informatieavond van Woongood Zeist. Voor de wijziging van de kozijnindeling is een vergunning nodig. Een onderdeel van deze vergunning is het advies van de Welstandscommissie.

Hoe wordt het projectbudget verdeeld over de drie straten? De woningen zijn immers allemaal anders.

Er is een gemiddeld budget voor elke woning. Bij het bezoek aan uw woning wordt beoordeeld wat we in uw woning gaan uitvoeren.

Hoe verplaatsen jullie de CV ketel naar de zolder? Er ligt geen vloer op mijn zolder.

Als er geen vloer op uw zolder ligt, passen we de vloer aan zodat deze geschikt is voor het plaatsen van een CV ketel. We plaatsen dan ook een vlizotrap naar zolder als deze niet aanwezig is.

Hoe gaat de keuring van de elektra in mijn woning?

Wie doet dit? Is deze keuring gebaseerd op de eisen van nu of van toen mijn woning werd gebouwd?

Een installateur keurt uw woning op basis van de eisen bestaande bouw.

Wordt er per woning een brandveiligheid certificaat afgegeven?

Nee, er wordt een brandveiligheidsadvies opgesteld, wat geldt voor alle 31 woningen. Bij de uitvoering volgen we dit advies op.

Ben ik verplicht om centrale verwarming te nemen? Of kan mijn gaskachel blijven?

Vanwege de veiligheid wil Woongood Zeist geen gaskachels meer in haar huurwoningen. Uw gaskachel kan niet blijven.

Krijg ik een huurverhoging omdat ik centrale verwarming krijg?

U krijgt geen aparte huurverhoging voor het plaatsen van de centrale verwarming. De huurverhoging geldt voor alle maatregelen die u een energiebesparing opleveren.

De zolder aan de binnenkant isoleren is een zoethoudertje. Wij willen een nieuw dak net zoals de rest van de wijk.

Waarom krijgen wij geen nieuw dak? Wat is er anders aan onze daken dan de daken in de Verzetswijk? Onze dakpannen zijn veel ouder.

Soms moeten er keuzes worden gemaakt. Woongood Zeist moet heel veel woningen renoveren de komende jaren. We willen graag iedere euro zo goed mogelijk besteden.

Hoe wordt de koude bruggen en de lateien aangepakt?
Dit wordt nog verder uitgezocht.

Krijgen we een nieuwe voordeur?

Dit hangt af van de staat van uw voordeur. Dit wordt beoordeelt bij de technische inspectie.

Worden de schoorstenen ook weggehaald en vervangen door nepschoorstenen?

Nee, de bestaande schoorstenen blijven.

Blijven de kozijnen hetzelfde?

Voor een aantal woningen blijft de indeling zoals het nu is. Bij andere woningen zal het veranderen. We willen graag één soort kozijnindeling bij alle woningen.

Wat gebeurt er met onze aanbouw? Wie bepaalt of een aanbouw goed of slecht is?

Dit bepaalt de projectoprichter van Woongood Zeist samen met de aannemer bij de technische inspectie van uw woning tijdens het huisbezoek.

Kunnen bewoners inzage krijgen in het projectbudget?

Nee, die informatie is niet openbaar.

Kunnen we ook zonnepanelen op ons dak leggen? In de Verzetswijk krijgt iedereen ook zonnepanelen.

De woningen in de Verzetswijk die na de renovatie zonnepanelen kregen, zijn geen woningen van Woongood Zeist. Dit zijn woningen van de RK Woningbouwvereniging. Helaas is het niet mogelijk om zonnepanelen op uw dak te leggen. Dit heeft te maken met de constructie. Maar uw energielabel gaat van label G naar label B of A. Dat betekent dat uw energielasten lager worden dan ze nu zijn.

Wat gaat er met onze bergingen gebeuren?

We schilderen de bergingen en herstellen de houtrot.

Kan ik het nieuwe ventilatiesysteem straks ook uitzetten?

Ja, dat kan. Maar we raden dat af. Uw woning wordt zo minder geventileerd waardoor er schimmel kan ontstaan.

Is het verplicht om een ventilatiesysteem aan te leggen?

Ja, dat is verplicht.

Kan er een tweede toilet komen?

We zoeken uit of dit technisch mogelijk is.

De opties die worden aangeboden in de renovatie van de woningen in de Verzetswijk, krijgen wij die ook?

Dit gaan we bespreken met de projectcommissie

Is het plan al definitief?

Het plan is nog niet definitief.

Met welke woningen in welke straat gaan jullie beginnen?

Dat is nog niet bekend.

Wat gebeurt er als het plan niet doorgaat?

Het plan bestaat uit twee soorten werkzaamheden. Aan de onderhoudswerkzaamheden moet u als huurder meewerken. Als minder dan 70% instemt met het renovatievoorstel, gaan deze werkzaamheden wel door. Het andere deel bestaat uit renovatiewerkzaamheden. Met deze werkzaamheden moet minimaal 70% van de huurders. Halen we dat niet, dan moeten we het plan opnieuw bekijken.

Vragen over de draagvlakmeting

Jullie gebruiken de termen opknappen en renovatie door elkaar. Wat is het verschil?

In dit project is er sprake van groot onderhoud. Dat zijn werkzaamheden waaraan u moet meewerken. En er zijn werkzaamheden die vallen onder renovatie. Deze werkzaamheden hebben te maken met energie besparende maatregelen. Alleen over deze renovatiewerkzaamheden moeten we een draagvlakmeting houden. Met de term opknappen bedoelen we niets meer dan dat we werkzaamheden gaan uitvoeren.

Stel dat we de draagvlakmeting niet halen? Zit er een limiet aan het herschrijven van het plan?

Als we de draagvlakmeting niet halen dan moet Woongood Zeist het plan nog een keer bekijken en eventueel aanpassen. Woongood Zeist kan ook beslissen om dan alleen het groot onderhoud uit te voeren. Of Woongood Zeist kan het plan bij de rechter laten toetsen. Als de rechter het een redelijk plan vindt, kan Woongood Zeist het plan uitvoeren.

Vragen over de huurverhoging

Na de renovatie krijgen we weer een huurverhoging terwijl er al jaren niets aan onze woningen is gedaan. Ik vind dat Woongood Zeist eens een geste moet doen en geen huurverhoging moet vragen.

Voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden mag Woongood Zeist geen huurverhoging vragen. Dat kan alleen voor maatregelen die u een energiebesparing opleveren. Wij verwachten dat deze verhoging tussen de 15 en 24 euro per maand bedraagt. Door de geplande werkzaamheden bespaart u op uw energiekosten, waardoor uw maandlasten lager worden bij gemiddeld verbruik.

Waarom wordt Woongood Zeist niet gestraft omdat er jaren lang geen onderhoud is gepleegd? Wij willen compensatie voor de jarenlange huurverhoging. Zie het antwoord hierboven.

Ik zit al aan de maximale huurgrens. Hoe gaat dat dan met de huurverhoging?

De maximale huurgrens is € 720,- (2019). U krijgt na afloop van de renovatie een huurverhoging, ook al gaat uw huur over deze grens. Uw energielasten gaan immers omlaag.

Vragen over het Sociaal Statuut

Kan ik straks naar een logeerwoning als de werkzaamheden bij mij worden uitgevoerd?

In het Sociaal Statuut leest u straks wat uw rechten en plichten zijn bij een renovatie. Uw woning wordt in bewoonde staat gerenoveerd. Aan het gebruik van een logeerwoning zit een aantal voorwaarden vast. Deze voorwaarden staan straks in het Sociaal Statuut. Het Sociaal Statuut wordt opgenomen in het renovatievoorstel..

Krijgen bewoners een vergoeding omdat de aannemer in hun woning aan het werk is?

Omdat u een paar weken niet optimaal gebruik kunt maken van uw woning, krijgt u een zogenaamde ongeriefvergoeding. Dit wordt berekend door uw nettomaand huur te delen door 30, maal het aantal ongeriefdagen. Deze regeling staat in het Sociaal Statuut beschreven.

Wat wordt de volgende stap?

Nadat we alle woningen hebben bezocht, bekijken we het plan opnieuw. Ook bekijken we of we wensen van bewoners mee kunnen nemen. Dit bespreken we met de projectcommissie. Vervolgens maken we een renovatievoorstel voor alle huurders. In dit voorstel leest u wat we gaan doen en op welke manier en wat de huurverhoging wordt. Ook leest u hoeveel overlast de werkzaamheden geven. Nadat u dit voorstel heeft ontvangen, kunt u stemmen over de renovatiewerkzaamheden. Dat noemen we een draagvlakmeting.

Planning

Hieronder staan alle stappen op een rij voor de komende maanden:

- Technische opname van alle woningen;
- Verdere uitwerking van het plan plus overleg met projectcommissie;
- Maken renovatievoorstel voor bewoners;
- Draagvlakmeting houden. Huurders kunnen stemmen;
- Schriftelijke bekendmaking uitslag draagvlakmeting (er is een bezwaartermijn van twee maanden);
- Voorbereiding werkzaamheden;
- Start uitvoering werkzaamheden;
- Oplevering.

Let op: het plan is om eind 2019 te starten met de werkzaamheden. Dit is echter wel afhankelijk van de uitslag van de draagvlakmeting en het op tijd verkrijgen van alle vergunningen.

Informatie en contact

Heeft u vragen? Stel ze gerust aan Kirsti Hammer medewerker projectparticipatie. Per e-mail: kirsti.hammer@woongoodzeist.nl. Of telefonisch via nummer: (030) 693 66 00.

