

Veel gestelde vragen van bewoners

Project sloop-nieuwbouw 138 woningen Velp Zuid (deelgebied 3)

Algemeen

Vivare gaat 138 woningen in deelgebied 3 in Velp-Zuid slopen en vervangen door nieuwbouw. De woningen zijn oud. Er zijn klachten over kou, tocht en vocht. De warmte- en geluidsisolatie is slecht en de indeling is niet meer van deze tijd. Ook zijn er te weinig sociale huurwoningen.

Daarom willen we in het nieuwe plan meer woningen terugbouwen. Niet alleen eengezinswoningen, maar ook appartementen. De nieuwbouw is volgens de eisen van nu. De woningen zijn straks prettig, energiezuinig en voor een deel levensloopbestendig. Bewoners die terug willen keren naar de nieuwbouw krijgen daarvoor de mogelijkheid.

We begrijpen dat het besluit om uw woning te slopen ingrijpend is. Vivare helpt u daarom zo goed mogelijk tijdens het proces van sloop-nieuwbouw. We gaan in gesprek met alle bewoners. We maken afspraken die we opschrijven in een sociaal plan. We snappen dat u nog vragen heeft.

De belangrijkste vragen leest u met de antwoorden in dit overzicht. Op sommige vragen hebben we nu nog geen precies antwoord. Dat komt omdat sloop/ nieuwbouw een lang proces is dat stap voor stap verloopt. We sturen u nieuwsbrieven via de mail of brieven per post om u te informeren!

1. Vragen over het plan

Waarom kiest Vivare niet voor het groot-onderhoud?

Ook na groot onderhoud voldoende de woningen nog steeds niet aan de eisen en wensen die er zijn voor woningen in de toekomst. Daarom kiezen we voor sloop.

Hoeveel nieuwbouwwoningen wil Vivare terugbouwen?

We willen zoveel mogelijk mensen aan een woning helpen en willen daarom meer dan 138 woningen terugbouwen. We denken aan ongeveer 200 woningen.

Wat voor type nieuwbouwwoningen wil Vivare terugbouwen?

Dat is nog niet precies bekend. Vivare wil een buurt met verschillende soorten woningen, dus eengezinswoningen en ook appartementen/hoogbouw. Het is de bedoeling een deel van de woningen levensloopgeschikt te maken. Ook willen we koopwoningen toevoegen en verschillende huurprijzen.

Wanneer gaat Vivare de woningen slopen?

Op dit moment is er nog geen definitief sloopbesluit en nog geen datum voor de sloop bekend. Dit hangt van verschillende dingen af, zoals regelgeving en vergunningen,

uitwerken en uitrekenen van de plannen. Door de aanvraag van de monumentenstatus duurt het langer. Ook is belangrijk wat de wensen van bewoners zijn en hoe snel de bewoners een ander huis kunnen vinden. We willen dit zorgvuldig doen voor de huidige bewoners.

Kunnen bewoners ook meedenken over de plannen voor de nieuwbouw?

Ja, dat kan. Er is al een klankbordgroep en een werkgroep. Tijdens de inloopavond in april 2024 en in onze eerste nieuwsbrief deden kon u zich opgeven voor de werkgroep. We bespreken de plannen met de klankbordgroep en werkgroep.

Kan ik terugkeren op precies dezelfde plek als waar ik nu woon?

U krijgt de mogelijkheid om terug te keren naar de wijk. Dit is mogelijk niet precies dezelfde plek als waar u woonde. Het stratenpatroon kan ook veranderen.

Moet Vivare voor sloop 70% akkoord ophalen bij de huurders?

Nee, dat hoeft niet. Vivare moet er wel voor zorgen dat de huurder een passend aanbod krijgen met o.a. een sociaal plan en een andere woning.

2. Vragen over de (technische staat van de) huidige woningen

Ik heb gebreken in mijn woning. Wordt hier nog wat mee gedaan door Vivare?

Vivare blijft uw woning onderhouden. U kunt uw reparatieverzoeken blijven melden bij Vivare. We pakken alleen geen grote zaken op zoals de renovatie van keuken, badkamer en toilet en het vervangen van bijvoorbeeld kozijn en boeiboorden.

Ik heb veel geld uitgegeven in (en om) de woning, krijg ik daarvoor geld terug?

Als u aanvragen heeft gedaan voor 'eigenwijze verbouwingen' die zijn goedgekeurd door Vivare, dan worden hierover afspraken met u gemaakt. Financiële vergoeding is ook afhankelijk van de technische staat van de aanpassingen.

Wij adviseren u om vanaf dit moment geen grote veranderingen aan uw huis en tuin te doen en geen eigenwijze verbouwingen aan te vragen. Aanvragen die na 1 mei 2024 worden gedaan, krijgen geen financiële vergoeding meer.

Hoe moet ik mijn woning achterlaten als ik ga verhuizen?

Als u uw woning opzegt, maakt de vastgoedconsulent van Vivare een afspraak met u. We komen dan bij u langs en bespreken met u hoe u uw woning moet achterlaten. Het uitgangspunt is dat uw woning als u vertrekt tijdelijk verhuurd wordt. U moet daarom uw woning gewoon leeg, schoon en zonder schade achterlaten.

Wat doet Vivare met de woningen die nu leeg staan of leegkomen?

Die gaan we via de leegstandswet tijdelijk verhuren. We willen voorkomen dat woningen lang leeg blijven staan. Vivare maakt hierover afspraken met de gemeente Rheden. De bewoners krijgen een tijdelijke huurovereenkomst. Zij komen niet in aanmerking voor de regelingen in het sociaal plan. En krijgen dus geen verhuiskostenvergoeding, geen voorrang

en geen plek in de nieuwbouw. Dit geldt ook voor de woningen die tussen nu en de sloop leegkomen.

3. Vragen over het sociaal plan

Wat is een sociaal plan?

Het sociaal plan is een document waarin alle afspraken rondom de sloop zijn opgeschreven. De belangrijkste punten zijn:

- De mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw.
- De toewijzing van een andere woning.
- De verhuiskostenvergoeding.
- De bevrozing van de huidige huurprijs.
- Afspraken over hoe u uw woning moet achterlaten.

Het sociaal plan gaat pas in als het sloopbesluit is genomen.

Wie maakt het sociaal plan?

Vivare stelt het basis sociaal plan op. Daarin staan de belangrijkste punten die gelden volgens de wetgeving en het Vivare beleid. Ook bespreken we het sociaal plan met de huurdersvereniging en de klankbordgroep. Daaruit kunnen nog wat extra wensen/afspraken komen.

Is er een terugkeermogelijkheid?

Ja, u krijgt de mogelijkheid om terug te keren naar een woning in het plangebied. Deze afspraak wordt verder uitgewerkt in het sociaal plan.

Krijgen de bestaande huurders van de wijk de eerste keuze bij de nieuwe woningen?

Huurders die willen terugkeren, krijgen voorrang boven mensen die nu niet in het plangebied wonen.

Krijg ik urgentie als ik een woning ga zoeken?

Ja, u krijgt een stadvernieuwingsurgentie. Hiermee krijgt u voorrang op woningen die te huur worden aangeboden. Deze urgentie maakt onderdeel uit van het sociaal plan en gaat pas in als het sloopbesluit is genomen en het sociaal plan is vastgesteld.

Mag ik een woning weigeren en hoe vaak mag dat?

Als u een stadsvernieuwingsurgentie heeft, dan mag u een woning weigeren. Er is geen maximum aan het aantal woningen dat u mag weigeren.

Moet ik voor een levensloopgeschikte woning ook een indicatie bij de gemeente vragen?

Ja, als u een levensloopgeschikte woning wilt gaan huren, dan heeft u ook een indicatie nodig van de gemeente. U kunt deze aanvragen bij het sociaal loket, afdeling WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Dat kunt u nu al doen.

Hoeveel tijd heb ik om een nieuwe woning te vinden?

De termijn om een andere woning te zoeken is nu nog niet bekend. Dit gaan we regelen in het sociaal plan.

Krijg ik een verhuisvergoeding?

U ontvangt een verhuiskostenvergoeding, de hoogte van het bedrag is verhoogd naar € 7.673 (wettelijk afgesproken per 28 februari 2025, dit bedrag kan elk jaar worden aangepast). In het sociaal plan wordt opgeschreven wanneer en hoe dit bedrag aan u wordt betaald.

Krijg ik bij tijdelijke huisvesting twee keer een verhuiskostenvergoeding?

Nee, u krijgt één keer een verhuiskostenvergoeding. Dit bedrag wordt wel in gedeeltes uitbetaald. Deze afspraak wordt verder uitgewerkt in een sociaal plan.

Wordt de huurprijs nu bevroren?

Ja, normaal wordt de huurprijs bevroren als het sloopbesluit is genomen. In uw project heeft Vivare de huurprijzen nu al bevroren in 2024. U krijgt dus geen huurverhoging meer tot aan de sloop van uw woning.

Kan Vivare ervoor zorgen dat mijn huur niet stijgt bij verhuizing?

Nee, wij kunnen niet beloven dat de huur niet stijgt bij verhuizing. Het kan zelfs zo zijn dat uw huur stijgt, maar uw woonlasten dalen. Een beter geïsoleerd huis is duurder in huur, maar heeft lagere energielasten.

Welke huur ga ik betalen voor de wisselwoning?

U betaalt dezelfde huurprijs als voor uw huidige woning. U krijgt dan wel de jaarlijkse huurverhoging.

Hoeveel huur moet ik gaan betalen bij de nieuwbouw? Is dat veel hoger?

De nieuwe huurprijzen zijn nu nog niet bekend. Het beleid van Vivare is dat wij passend toewijzen. Dit geldt ook voor nieuwbouw. Als het nodig is, zullen we een huurprijs 'aftoppen' zodat ook mensen met een laag inkomen die willen terugkeren naar de nieuwbouw, een huis in het plangebied in Velp-Zuid kunnen huren.

Wat als mijn inkomen te hoog is? Krijg ik dan nog wel een sociale huurwoning?

Bij het toewijzen van woningen moeten we rekening houden met de Wet op het Passend toewijzen (zie ook overzicht op entree.nu). Dit betekent dat uw huurprijs moet passen bij uw gezinssamenstelling en inkomen. Als er dan geen enkele passende woning voor u in het plangebied is, dan kunnen we hierop een uitzondering maken.

Kan ik nu al verhuizen?

Ja, uw kunt nu al verhuizen (net als elke andere huurder van Vivare). Er is nu nog geen sloopbesluit en nog geen sociaal plan. Als u besluit te verhuizen voordat deze zijn vastgesteld, dan kunt u geen gebruik maken van het sociaal plan.

Maar als u een lange registratiedatum (meettijd) heeft, bijvoorbeeld omdat u al lang in uw woning woont, dan heeft u misschien geen voorrang nodig.

Als u wilt reageren op sociale huurwoningen (ook van andere woningcorporaties) dan heeft u een inschrijving nodig bij www.entree.nu. Reageren op woningen gaat digitaal.

Krijg ik een financiële vergoeding als ik nu al verhuis?

U krijgt geen verhuiskostenvergoeding en geen voorrang bij het reageren op woningen. Maar u krijgt een vergoeding van € 1.500 als u besluit om te verhuizen, voordat het sociaal plan officieel ingaat.

Kan ik hulp krijgen?

In het sociaal plan worden algemene afspraken gemaakt over herhuisvesting en verhuizen. Ook gaan we tijdens huisbezoeken met u in gesprek over de problemen die u in uw eigen situatie tegenkomt. Samen met u kijken we naar oplossingen.

4. Mijn vraag staat er niet bij

De komende tijd gaan we bij iedereen langs voor een persoonlijk gesprek. Heeft u een vraag die niet zo lang kan wachten, neem contact op met onze sociaal projectleider Rosanne Hoogers via klant@vivare.nl.