



# Veel gestelde vragen

## Verbetering Tuinstraatkwartier

januari 2020

Woonstichting SSW  
Waterman 45  
3721 WE Bilthoven

Postbus 265  
3730 AG De Bilt

telefoon: 030 220 58 33  
info@ssw.nl  
www.ssw.nl

Rabobank NL40 RABO 0308357000  
KvK Utrecht 30039328  
BTW nr. 8035.84.490B01



# Veel gestelde vragen van bewoners

Deze lijst met veel gestelde vragen vullen we regelmatig aan met nieuwe vragen en antwoorden die voor alle bewoners van belang zijn. Let daarom op de datum bovenaan deze lijst.

## A. Algemeen

### A.1 Hoe worden de woningen momenteel onderhouden?

Gezien de planontwikkeling wordt er geen grootschalig planmatig onderhoud meer gepleegd. Omdat SSW het belangrijk vindt dat de woningen heel en veilig zijn, kunnen bewoners bij storingen of defecten gewoon nog reparatieverzoeken indienen.

### A.2 Is grondig onderhoud geen betere optie dan renovatie of sloop/nieuwbouw?

Er komt heel wat kijken bij het maken van een goed plan voor de wijk. Het is niet even een schilderbeurt, maar we kijken naar het totaal. Er moet echt heel veel gebeuren aan de woningen, met groot onderhoud kunnen we niet alle problemen oplossen. Dit vergt heel veel voorbereiding. Als we het doen, dan willen we het graag goed doen en niet half. Een logisch gevolg is dat je als corporatie dan het reguliere onderhoud op een laag pitje zet. Als we nu nog veel geld steken in onderhoud, is dat straks weggegooid geld.

### A.3 Wanneer start de renovatie/sloop-nieuwbouw en hoe lang duurt het hele traject?

Momenteel is nog onbekend wanneer we kunnen starten met de werkzaamheden, omdat er nog geen goedgekeurd plan is. Zodra het plan er ligt, organiseren wij een bewonersavond om alle bewoners te informeren over de stand van zaken. Een volgende stap is dat u van ons een informatieboekje ontvangt waarin wij u een voorstel doen over de werkzaamheden. Een van de belangrijkste stappen in het traject is de draagvlakmeting (zie G), waarmee u de SSW laat weten of u voor of tegen ons voorstel bent. Als er voldoende draagvlak is, gaan we een planning maken voor de werkzaamheden.

### A.4 Wat is de relatie met de aanpak van de openbare ruimte?

Zowel voor renovatie als sloop/nieuwbouw geldt dat er ook werkzaamheden in de openbare ruimte/bodem zullen worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld de (aansluitingen van de) nutsvoorzieningen. Na afloop van de werkzaamheden zorgt de gemeente ervoor dat de openbare ruimte er weer netjes uit ziet.

### A.5 Hoe zit het met de samenstelling van de buurt? Komen er minder gezinswoningen?

Over de samenstelling van de buurt kunnen we pas iets zeggen als het definitieve plan is vastgesteld.

### A.6 Waarom horen we zo weinig over de voortgang?

Aan het begin van het project hebben we besloten de bewoners alleen te informeren als er concreet nieuws te melden is. Stilte betekent natuurlijk niet dat er niks gebeurt. De Bewonerscommissie, SSW en de gemeente zijn druk bezig met het opstellen van een plan. We willen voorkomen dat ideeën die te vroeg naar buiten komen een eigen leven gaan leiden en onduidelijkheden oproepen bij de bewoners. Kortom: als we nieuws hebben, melden we ons.

### A.7 Waarom duurt het dan zo lang?

Het Tuinstraatkwartier is een omvangrijk project waarbij diverse partijen betrokken zijn (Bewonerscommissie, gemeente, SSW, etc.). We moeten zorgvuldig zijn en rekening houden met de belangen van alle partijen, inclusief de bewoners. Die zorgvuldigheid vraagt tijd.

### A.8 Wat is een peildatum?

Dit is de datum waarop bekend wordt gemaakt wat het plan is en dus of er besloten is tot renovatie of sloop/nieuwbouw en wanneer de werkzaamheden van start gaan. De peildatum ligt één tot anderhalf jaar voor de start van de werkzaamheden. Vanaf de peildatum gelden voor de huurder de rechten en plichten die zijn beschreven in het Sociaal Projectplan. Vanaf dit moment kan de herhuisvesting van bewoners beginnen en hebben bewoners die verhuizen ook recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.



**A.8 Voert SSW nog reparaties uit?**

SSW voert nog reparaties uit indien noodzakelijk, maar in beperkte mate. Elke melding zal goed beoordeeld worden en het kan voorkomen dat we vanwege de voortgang van de planvorming niet alles meer repareren. Lekkages en soortgelijke problemen worden wel opgelost.

**A.9 Ik wil graag nog mijn huis opknappen/schilderen/de tuin opnieuw inrichten. Kan dat?**

Het staat u natuurlijk vrij om uw huis en of tuin op te knappen. Wij adviseren u echter om hier niet teveel geld meer aan uit te geven.

## B. Huurverhoging

**B.1 Wat gebeurt er uiteindelijk met de huur?**

Uw netto huur wordt hoger dan nu, maar uw energielasten zullen aanzienlijk dalen door de betere kwaliteit en isolatie van de woningen.

## C-H. Sociaal

**C.1 Waar moet ik naartoe tijdens de ingreep?**

U kunt verhuizen naar een wisselwoning (zie D) voor de duur van de werkzaamheden, of u kunt zelf tijdelijk naar een oplossing zoeken (bijvoorbeeld door bij iemand in te trekken).

**C.2 Kan ik ook definitief naar een andere woning verhuizen?**

Ja, dat kan. Na afgifte van de peildatum komt u in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie (zie E), waarmee u definitief kunt verhuizen naar een andere woning. Wilt u vóór de peildatum al verhuizen dan geldt er geen urgentie. Wel ontvangt u een vroegtijdige verhuiskostenvergoeding van EUR 2.000,-

**C.3 Wat gebeurt er met de woningen die nu leeg komen (voor en tijdens de ingreep)?**

De woningen die nu vrijkomen worden tijdelijk als antikraak verhuurd via Camelot Europe. Mogelijk zetten we deze woningen tijdens de ingreep in als wisselwoningen.

## D. Wisselwoning

**D.1 Wat voor soort wisselwoning krijg ik?**

De huurder die vanwege sloop of ingrijpende renovatie zijn woning moet verlaten en wil terugkeren in de buurt heeft recht op een wisselwoning. SSW wijst u een bestaande, passende woning toe conform de Huisvestingsverordening. Het streven is dat de wisselwoning zoveel mogelijk in de buurt van uw oude woning ligt. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met ouderen en gezinnen met kinderen die in de buurt op school zitten. Het is echter niet ondenkbaar dat u een woning binnen het SSW bezit krijgt aangeboden, die niet in de directe omgeving ligt van uw huidige woning.

**D.2 Hoe ziet de wisselwoning eruit?**

De wisselwoning wordt schoon, gestoffeerd (vloerbedekking en raambekleding) en gesausd en/of behangen aan u overgedragen. Er zijn aansluitingen voor gas, water, elektra. En er is een aansluiting voor internet en telefoon. Indien nodig zijn er WMO-voorzieningen.

**D.3 Wat is de huurprijs van de wisselwoning?**

Voor de wisselwoning betaalt u nooit meer huur dan voor uw "oude" woning. Als de huurprijs van de wisselwoning lager is dan de huur van de oude woning, dan betaalt u die lagere huurprijs.

**D.4 Als ik zelf voor opvang zorg betaal ik dan huur?**

Als u niet tijdelijk verhuist naar een wisselwoning van SSW, maar zorgt voor eigen vervangend onderdak (bv. door tijdelijk bij familie in te trekken) betaalt u geen huur aan SSW. Wel behoudt u uw recht op terugkeer naar een woning in het Tuinstraatkwartier.



### **D.5 Kan ik terugkeren in de wijk?**

Ja, dat kan. U heeft recht op terugkeer naar het Tuinstraatkwartier. In het geval van renovatie keert u terug naar uw eigen gerenoveerde woning. Bij sloop heeft u recht op terugkeer in de vervangende nieuwbouw, zoals dat passend is binnen de geldende wet- en regelgeving en zoals is vastgelegd in het Sociaal Projectplan.

## **E. Stadsvernieuwingsurgentie**

**Hieronder staan een aantal vragen die door bewoners gesteld zijn over de stadsvernieuwingsurgentie en het gebruik daarvan. Meer informatie hierover vindt u in het Sociaal Projectplan Tuinstraatkwartier.**

### **E.1 Wat is een stadsvernieuwingsurgentie?**

Bewoners waarvan de woning gesloopt of ingrijpend gerenoveerd wordt krijgen een stadsvernieuwingsurgentie toegewezen. Deze urgentie geeft voorrang aan hen die definitief willen verhuizen naar een andere passende woning in de regio Utrecht, zoals op Woningnet vermeld. Dus ook bijvoorbeeld in Woerden, IJsselstein of Bilthoven etc.

### **E.2 Wie komt er in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie?**

Huurders van SSW die in het Tuinstraatkwartier wonen en die willen verhuizen naar een andere woning, krijgen een stadsvernieuwingsurgentie. Per woning wordt er 1 stadsvernieuwingsurgentie uitgegeven.

### **E.3 Wanneer gaat de stadsvernieuwingsurgentie in?**

De stadsvernieuwingsurgentie wordt afgegeven vanaf de peildatum (zie ook A7).

## **F. Verhuizing, vergoeding(en) en (tijdelijke) opslag**

### **F.1 Wat is de vergoeding bij vroegtijdige verhuizing?**

U komt in aanmerking voor de 'vergoeding vroegtijdig verhuizen', wanneer u gaat verhuizen vóórdat het plan definitief is vastgesteld, uw woning schriftelijk is opgezegd bij SSW en de vooropname door de wijkopzichter heeft plaatsgevonden. De vergoeding bedraagt € 1500,-.

Daarnaast kunt u € 500,- ontvangen als 'vergoeding verhuisservice'. Daarbij kunt u zelf aangeven waarvoor u deze vergoeding wilt inzetten. Denk bijvoorbeeld aan hulp bij het schoonmaken van uw woning of extra handjes bij de verhuizing.

Wilt u geen gebruik maken van de vergoeding verhuisservice? Dan kunt u er ook voor kiezen het totaalbedrag (€ 2000,-) ineens te ontvangen.

Dit bedrag wordt dan aan u uitgekeerd zodra de wijkopzichter heeft vastgesteld dat de gemaakte afspraken over de eindoplevering zijn nagekomen.

### **F.2a Hoe hoog is de verhuiskostenvergoeding?**

De wettelijke verhuiskostenvergoeding is € 6.095 (prijsspeil februari 2019) en is wettelijk bepaald en voor alle huishoudens gelijk, zowel bij tijdelijke verhuizing naar de wisselwoning als bij een definitieve verhuizing naar een andere woning nadat het plan definitief is vastgesteld. Het maakt dus niet uit of u bijvoorbeeld in een grotere, kleinere of samengevoegde woning woont en de vergoeding is niet inkomensafhankelijk. De vergoeding wordt eenmalig per woning uitgekeerd, ongeacht of u direct definitief verhuist of eerst naar een wisselwoning gaat.

### **F.2b Wanneer wordt de verhuiskostenvergoeding uitbetaald?**

U ontvangt 75 procent van de vergoeding een maand vóór de verhuizing, de andere 25 procent wordt uitgekeerd als de sleutel van de oude woning wordt ingeleverd.

### **F.3 Is het mogelijk om hulp bij het verhuizen te krijgen?**

SSW biedt bewoners die zelf geen mogelijkheden hebben om bepaalde werkzaamheden te verrichten, hulp aan. De verhuisservice valt hier ook onder. Meer informatie hierover vindt u te zijner tijd in het Sociaal Projectplan.



#### **F.4 Krijg ik een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen?**

Hiervoor geldt de ZAV-vergoeding. De voorwaarden kunt u lezen in het ZAV-beleid van SSW. Ook als u een uitgebreide keuken via SSW heeft, valt dit onder de ZAV-regeling.

#### **F.5 Wat gebeurt er met mijn WMO-voorzieningen?**

Als u WMO-voorzieningen heeft (voorzieningen voor hulpbehoevenden of gehandicapten, waardoor bewoners zelfstandig in de eigen woning kunnen blijven wonen, bv een traplift), bekijken we in overleg met u of deze tijdelijk verplaatst kunnen worden naar de wisselwoning en later weer terug naar de gerenoveerde/nieuwe woning. Het kan ook zijn dat de voorzieningen opnieuw aangevraagd moeten worden, dit wordt per situatie beoordeeld.

### **G. Draagvlakmeting**

#### **G.1 Wat is een draagvlakmeting?**

Bij wet is geregeld dat bij hoogwaardige renovatie 70% van alle huurders in moet stemmen met het plan. In het geval van het Tuinstraatkwartier is aanvullend nog geregeld dat bij sloop-nieuwbouw een instemmingsdrempel geldt van 60%. Zijn deze percentages behaald, dan is er voldoende draagvlak en gaat de renovatie/sloop-nieuwbouw door. Dit proces noemen we een draagvlakmeting. Tijdens de draagvlakmeting wordt u op basis van het informatieboekje de vraag gesteld of u voor het renovatie/sloop-nieuwbouwworstel bent of niet. Over de exacte werkwijze en planning berichten wij u later.

#### **G.2 Wat gebeurt er als het benodigde percentage niet is behaald?**

Als 70% van alle huurders instemt met de renovatie, respectievelijk 60% voor de sloop-nieuwbouw dan gaat het plan in beginsel voor alle woningen door. Stemt minder dan 70% respectievelijk 60% van de huurders in met het plan, dan gaat het niet door. Als dat het geval is moet SSW opnieuw na gaan denken over wat er dan met de woningen moet gebeuren.

#### **G.3 Ik heb tegen het plan gestemd, maar 71 procent van de bewoners is vóór. Wat dan?**

Dan wordt het plan uitgevoerd en moet u toch verhuizen. Als u vindt dat uw persoonlijke situatie een uitzondering rechtvaardigt, kunt u dit altijd aan de rechter voorleggen.

### **H. Ondersteuning**

Heeft u een hulpvraag die los staat van de planvorming in het Tuinstraatkwartier?

Binnen Gemeente De Bilt zijn er diverse hulpinstanties die u kunnen ondersteunen bij allerhande vragen:

**Sociaal Team Mens De Bilt** ([www.mensdebilt.nl](http://www.mensdebilt.nl)):

Het Sociaal Team biedt informatie, advies en praktische ondersteuning op het gebied van onder andere welzijn, zorg en wonen. Heeft u een vraag, dan kunt u contact met hen opnemen. Samen met u gaan ze op zoek naar oplossingen die het beste passen bij uw persoonlijke situatie. U kunt op twee manieren contact opnemen met het Sociaal Team:

Telefonisch: op werkdagen van 8.30 tot 15.00 uur via 030 727 15 57.

Per e-mail: [sociaalteam@mensdebilt.nl](mailto:sociaalteam@mensdebilt.nl)

**Sociaal Raadslieden** ([www.sociaalraadsliedenzeist.nl](http://www.sociaalraadsliedenzeist.nl)):

Nederland kent tal van wetten en regels op het gebied van belastingen, werk, wonen, inkomen, uitkeringen of schulden. Het is lastig – zo niet onmogelijk – die allemaal te kennen.

Iedereen heeft dan ook wel eens een vraag hierover en kunnen daarvoor terecht bij de Sociaal Raadslieden. Hun dienstverlening is gratis.

Inwoners van gemeente De Bilt zijn welkom op het open inloopspreekuur: maandag, dinsdag en donderdag: van 9.00 tot 12.00 uur, Bergweg 1, Zeist

U kunt de Sociaal Raadslieden ook bereiken via telefoonnummer 030 692 42 35 of per mail [info@sociaalraadsliedenzeist.nl](mailto:info@sociaalraadsliedenzeist.nl)



### **De Bilthuysen**

Bent u al op leeftijd en ziet u erg tegen het project op? Wellicht komt u in aanmerking voor een aanleunwoning of een woning met zorg. Binnen gemeente De Bilt zijn er diverse locaties waar u naartoe zou kunnen verhuizen. Om uw mogelijkheden te bespreken kunt u contact opnemen met het servicepunt van De Bilthuysen: [www.debilthuysen.nl](http://www.debilthuysen.nl) / 030-2747800.

