

## Vraag en antwoord plannen Margrietstraat en omgeving



### TOELICHTING BESLUIT

#### *Wat gaat er gebeuren met mijn woning?*

We hebben het voornemen om de woningen aan de Margrietstraat, Marijkestraat en Willem de Zwijgerstraat te slopen en nieuwe woningen terug te bouwen. We weten nog niet per woning op welk moment dat gaat gebeuren. In ieder geval starten we niet voor 2021. De uitvoering zal, naar verwachting, een aantal jaren gaan duren. Het nieuwbouwplan moet nog gemaakt worden. Dit plan vormt straks de basis om de planning te bepalen. In het plan wordt per bouwblok aangegeven wat we gaan doen en in welke volgorde.

#### *Waarom slopen en niet renoveren?*

Als woningcorporatie is het onze taak om te zorgen voor voldoende woningen van goede kwaliteit passend bij de behoeften van woningzoekenden nu en in de toekomst. Als we naar de toekomst kijken, zien we door de vergrijzing en de verplaatsing naar zorg aan huis (extramuralisering) een grotere vraag naar levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt er van ons verwacht dat wij ons woningbezit verder verduurzamen (isoleren en van gas los). Het is erg kostbaar om de huidige woningen te verduurzamen en levensloopbestendig maken. De kwaliteit die renovatie oplevert is lager dan nieuwbouwkwaliteit en de plattegrond van de woning blijft daarbij hetzelfde. Daarnaast biedt nieuwbouw op deze locatie ook de mogelijkheid meer woningen te bouwen dan er nu staan. Dit alles afwegende heeft er toe geleid dat wij het voornemen hebben uw woning te slopen en te vervangen voor nieuwbouw.

### VRAGEN OVER DE NIEUWBOUW

#### *Wat voor woningen worden er teruggebouwd?*

Op dit moment is nog niet bekend hoe de nieuwe wijk eruit komt te zien. Wel hebben we een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn:

- minimaal net zoveel sociale huurwoningen,
- voldoen aan duurzaamheidseisen,
- geschikt voor langer zelfstandig wonen.

Met geïnteresseerde bewoners willen we een klankbordgroep samenstellen, die met ons mee denken over het nieuwbouwplan. Dit plan willen we vervolgens in 2020 presenteren aan alle bewoners.

### *Wat doet de klankbordgroep?*

De klankbordgroep bestaat uit maximaal 10 bewoners en denkt namens de bewoners uit de wijk mee over het nieuwbouwplan. Ze vertegenwoordigen dus niet alleen zichzelf, maar moeten zich kunnen verplaatsen in de (toekomstige) wijkbewoners. Er worden 2 of 3 bijeenkomsten georganiseerd met de klankbordgroep. Tijdens die bijeenkomsten praat de klankbordgroep met Rhiant, KAW (Architectenbureau), en mogelijk de gemeente over wat er in de wijk en met de woningen zou moeten gebeuren. Er worden verschillende mogelijkheden uitgewerkt door KAW. De klankbordgroep reageert daar op en geeft adviezen. Tijdens het persoonlijke huisbezoek wordt u gevraagd of u interesse hebt deel te nemen aan de klankbordgroep.

### *Wanneer gaat er iets gebeuren?*

De planning is op dit moment nog niet bekend omdat er nog geen nieuwbouw plan is. Wel weten we dat de sloop van de woningen niet plaats zal vinden voor 2021.

## VRAGEN OVER VERHUIZEN

### *Hoe vind ik een nieuwe woning?*

U hoeft niet direct te verhuizen. En u hoeft dat niet allemaal zelf uit te zoeken. Wij begeleiden u hierbij. We komen bij u op huisbezoek om uw persoonlijke situatie te bespreken. In dit gesprek leggen we u ook uit hoe u een andere woning kunt vinden en vertellen we wat uw rechten zijn. Waaronder uw recht op een verhuiskostenvergoeding. Dit is € 6.095,- (prijspeil 2019).

Nadat Rhiant het sloopbesluit definitief heeft genomen (verwachte datum is 1 januari 2020) krijgt u voorrang op de vrijkomende woningen van Rhiant. Via [www.woonkeus.nl](http://www.woonkeus.nl) worden deze woningen aangeboden. U moet dus ook geregistreerd zijn als woningzoekende op [woonkeus.nl](http://woonkeus.nl). Bent u nog niet ingeschreven, dan leggen wij u tijdens ons huisbezoek uit hoe dit moet. Voor mensen die dit nodig hebben, helpen we bij het zoeken naar een nieuwe woning.

### *Kan ik terugkeren naar een nieuwbouwwoning in de wijk?*

Iedere huurder die wil, krijgt voorrang op de nieuwe woningen in de wijk. Als u terug wilt keren naar een nieuwbouwwoning in de wijk, is het waarschijnlijk dat u eerst verhuist naar een andere woning buiten de wijk. We hebben wel de intentie de nieuwbouw gefaseerd te realiseren waardoor een deel van de bewoners misschien in 1 keer naar de nieuwbouw kan verhuizen.

### *Wanneer kan ik op zoek gaan naar een andere woning?*

Dat kan nu al, maar om in aanmerking te komen voor voorrang en uw recht op verhuiskostenvergoeding is het verstandig om af te wachten tot het voorgenomen sloopbesluit definitief is genomen. Wij verwachten dat dit per 1 januari 2020 is, maar informeren u hierover als het zover is.

Op [www.woonkeus.nl](http://www.woonkeus.nl) vindt u alle vrijkomende woningen in de regio Drechtsteden. Vanaf het voorgenomen sloopbesluit kunt u met voorrang zoeken op het aanbod van Rhiant op [www.woonkeus.nl](http://www.woonkeus.nl). Nadat de gemeente de sloop heeft goedgekeurd is er een definitieve sloopdatum bekend. Dit is maximaal 1,5 jaar voordat u de woning daadwerkelijk dient te verlaten. Op dat moment wordt de voorrang omgezet in een herstructureringsvoorrang. Deze geeft voorrang op alle passende woningen in de Drechtsteden, ook van andere woningcorporaties.

### *Ga ik meer huur betalen als ik verhuis?*

Wij kunnen niet garanderen dat u voor de woning waar u naar toe verhuist dezelfde huurprijs betaalt als u nu doet. Bij het zoeken naar een woning gelden in ieder geval de regels voor 'passend toewijzen'. Dat betekent dat de woning waar u op reageert moet passen bij uw inkomen en bij de

grootte van uw huishouden. Als uw gegevens op [www.woonkeus.nl](http://www.woonkeus.nl) actueel zijn, krijgt u altijd passende woningen te zien.

En als u een nieuwe woning vindt, wordt ook uw huurtoeslag opnieuw bekeken, als u daarvoor in aanmerking komt. Bij een hogere huurprijs heeft u misschien recht op meer huurtoeslag, waardoor u in de praktijk dezelfde huurkosten heeft. Mocht er een onwenselijke situatie ontstaan kunt u dit altijd met ons bespreken, zodat we kunnen bekijken of en wat we daar aan kunnen doen.

## VRAGEN OVER UW RECHTEN

### *Sociaal plan*

We hebben een concept sociaal plan opgesteld. Hierin komen uw rechten, onze plichten en de wettelijke bepalingen te staan, zoals bijvoorbeeld de verhuiskostenvergoeding. En ook de afspraken rondom voorrang bij woningtoewijzing en terugkeergarantie. Dit plan bespreken we graag gezamenlijk met een klankbordgroep van bewoners (maximaal 10 personen). Tijdens het persoonlijke huisbezoek zal u gevraagd worden of u interesse heeft hierin deel te nemen.

### *Wanneer krijg ik verhuiskostenvergoeding?*

U heeft recht op verhuiskostenvergoeding vanaf het moment dat het voorgenomen sloopbesluit is genomen. Wij verwachten dat dit per 1 januari 2020 is. Dit is een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Deze tegemoetkoming is wettelijk bepaald en bedraagt € 6.095,- (prijspeil 2019).

**Let op:** *alleen huurders met een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd komen in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. De tegemoetkoming wordt één keer per woning verstrekt aan de hoofdhuurder.*

### *Jaarlijkse huurverhoging*

De huurprijs van uw woning zal bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli niet meer worden verhoogd. Wel kunnen er nog aanpassingen gedaan worden in de servicekosten.

### *Overige vergoedingen*

In het sociaal plan maken we daarnaast afspraken over een aantal andere vergoedingen. Zo betalen wij uw inschrijfkosten van woonkeus als u nu nog niet ingeschreven bent, of de verlengingskosten als u al ingeschreven staat. Ook kan het zijn dat u zelf aangebrachte verbeteringen heeft gedaan, bijvoorbeeld een nieuwe keuken. De kwaliteit zal beoordeeld worden om te bepalen of u daarvoor een vergoeding ontvangt.

## VRAGEN OVER LEEFBAARHEID VAN DE WIJK

### *Hoe gaat Rhiant om met leegkomende woningen?*

Rhiant wil geen leegstand omdat dit niet goed is voor de leefbaarheid. Daarom gaan we de woningen die daar geschikt voor zijn, tijdelijk verhuren. Woningen die om technische reden niet verhuurd kunnen worden, zal Rhiant voorzien van gordijnen en zorgen voor het onderhoud van de tuin.

### *Waarom worden de lege woningen voor een lagere prijs verhuurd?*

De huurprijzen zijn lager omdat de contracten tijdelijk zijn. Dit is volgens de voorwaarden van de Leegstandswet. Huurders hebben bijvoorbeeld geen huurbescherming (zekerheid) en wij kunnen de huur eenvoudig opzeggen als wij de woningen willen gebruiken. Onder andere hierdoor is het niet redelijk om de volledige huur die wij mogen vragen, ook te vragen. Ook geldt voor de tijdelijke bewoners niet het sociaal plan en ontvangen zij geen vergoedingen wanneer zij moeten verhuizen.

## TOT SLOT

Wij realiseren ons dat de plannen erg ingrijpend voor u zijn. Binnenkort komen we daarom bij u op huisbezoek. Ook houden we u met nieuwsbrieven op de hoogte van de voortgang en kunt u op onze website ([www.Rhiant.nl](http://www.Rhiant.nl)) alle informatie vinden. En natuurlijk mag u als u vragen heeft altijd contact met ons opnemen.

### IS ER IETS KAPOT?

#### **Reparaties kunt u nog steeds blijven melden!**

*Wel gaan we pragmatisch om met gebreken, het is bijvoorbeeld zonde om nu nog een nieuwe keuken te plaatsen.*

Online via [www.reparatierhiant.nl](http://www.reparatierhiant.nl)

Telefonisch: **(078) 75 181 50**

#### **Spoed?**

Spoedreparaties die niet kunnen wachten tot de eerstvolgende werkdag, kunt u 's avonds, in het weekend en op feestdagen telefonisch aan ons doorgeven via 078-7518150. U wordt dan automatisch doorverbonden met de storingsdienst.

### CONTACT

Heeft u vragen over wat de vernieuwing van de wijk voor u betekent? Neemt u dan contact met ons op.

Marjette Vos of Claudia Wagemakers

Per mail: [bewonersbegeleiding@rhiant.nl](mailto:bewonersbegeleiding@rhiant.nl)

Telefonisch: **(078) 68 121 52**