

Achtergrondinformatie

1. Waarom kiest Vestia voor sloop/nieuwbouw van 190 woningen en niet voor renovatie?

Vernieuwing draagt bij aan duurzame voorraad: kwalitatief goede woningen – ook voor de langere termijn – en passend bij een veranderende vraag.

De oorspronkelijke woningen in de Bomenwijk zijn gebouwd net na de Tweede Wereldoorlog, toen de woningnood hoog was, en het bouw materiaal schaars. Met de weinige middelen die er waren, moesten zo veel mogelijk woningen gebouwd worden. Nu, 60 jaar later, zijn veel van deze woningen verouderd en is het moeilijk en kostbaar om ze op termijn goed te onderhouden. Het is vaak tochtig en vochtig in de woningen, de woningen zijn vaak gehorig en de isolatie is niet meer van deze tijd.

Als woningcorporatie is het onze taak om te zorgen voor kwalitatief goede woningen – ook op de langere termijn. Met nieuwbouw kunnen we deze ambitie waarmaken: we voeren de woningen bijvoorbeeld energiezuinig en gasloos uit.

Ook hebben de oude portiekwoningen geen lift, waardoor ze niet geschikt zijn voor ouderen of mensen die slecht ter been zijn. De groep mensen die een 'levensloopbestendige' woning of een woongebouw zonder trappen nodig heeft, groeit – mede door de vergrijzing. Met nieuwbouw kunnen we inspelen op deze toenemende vraag.

Daarnaast kunnen we met nieuwbouw inspringen op de vraag naar verschillende woningensoorten in verschillende prijsklassen. We sluiten daarmee aan bij de woonvisie van de gemeente Delft waarin staat dat er meer woningen nodig zijn in het middeldure segment (huur tussen grofweg € 750 en € 1.000 per maand)). Delft groeit tot 2023 met ca. 9.000 huishoudens, waarvan ca. 4.000 voor studenten. Met de vernieuwing van de Bomenwijk sluiten we daarop aan door te bouwen voor alleenstaanden (kleine appartementen in fase 4 en 5), gezinnen (ruime woningen in fase 3, zowel sociaal als vrije sector) en 55-plussers (de appartementen in fase 5 zijn ook voor deze groep geschikt). In fase 4 komen woningen beschikbaar voor jonge starters.

2. Waarom worden de duplexwoningen aan Esdoornlaan 5 t/m 11a en de eengezinswoningen aan Tweemolentjeskade 43 t/m 46, 48 t/m 54, 57 en 58 niet gesloopt?

Deze woningen maken geen deel uit van het oorspronkelijke masterplan:

Duplexwoningen aan Esdoornlaan 5 t/m 11a

In het oorspronkelijk plan wilde de toenmalige wethouder graag dat er een duplexblokje in de wijk behouden zou blijven. Als herinnering aan het verleden van de wijk. Door deze 'historische' afspraak valt dit woonblok dus buiten het vernieuwingsplan. We willen onderzoeken hoe we de kwaliteit van deze woningen zo kunnen verbeteren dat we de woningen voor ten minste 30 jaar kunnen behouden. Om alle nog niet vernieuwde portiek- en duplexwoningen op die manier in stand te houden is niet haalbaar, want te kostbaar. Wanneer we het onderzoek naar de renovatieopstarten is nog niet bekend.

Eengezinswoningen aan Tweemolentjeskade 43 t/m 46, 48 t/m 54, 57 en 58

Deze woningen zouden gesloopt worden om plaats maken voor een tweede watergang naast de huidige watergang op de Tweemolentjeskade. Onderzoek van het Hoogheemraadschap wijst uit dat deze tweede watergang – bij nader inzien – niet nodig is. Uw woning blijft dus staan. We gaan onderzoeken of het mogelijk is om uw woning door renovatie weer in een dermate goede staat te krijgen dat de woning nog minstens 30 jaar mee kan. We starten dat onderzoek op zijn vroegst in 2020 op.

3. Voert Vestia de vernieuwing helemaal uit volgens het ‘oude’ masterplan?

We hebben ten opzichte van het oorspronkelijke masterplan een aantal aanpassingen gedaan:

- De koopwoningen uit het oorspronkelijke plan zijn vervangen door vrije sector huurwoningen. Dit sluit beter aan op de Woonvisie van de gemeente Delft die stelt dat de stad meer woningen in het middensegment (huur tussen grofweg € 750 en € 1.000 per maand) nodig heeft.
- Het aantal woningen is iets meer dan in het oorspronkelijk plan.

4. Hoeveel woningen worden gesloopt en wat komt daar voor terug?

Het totale plan bestaat uit 5 deelfasen. Fase 1 en 2 zijn afgerond. Nu pakken we fasen 3, 4 en 5 op. Dat betekent dat we in totaal 190 woningen slopen. Daar bouwen we ongeveer 179 woningen voor terug. Daarvan is ca. 45% bestemd voor de sociale verhuur (huren tot € 710,68 – prijspeil 2018) en ca. 55% valt in de vrije sector (huren vanaf € 710,68). Deze woningen zijn allemaal gasloos en hebben energielabel A+.

5. Wanneer wordt gestart met het slopen van de woningen? Wat is de globale planning?

Wij gaan er nu vanuit dat wij over twee jaar kunnen starten met de uitvoering – met eerst sloop en daarna het bouwen van nieuwe woningen. In die twee jaar zorgen we ervoor dat iedereen een nieuw huis krijgt.

Vorbereidingsfase: nu – 2020

- Opstellen sociaal plan en bekijken terugkeermogelijkheden
- Oprichten klankbordgroep
- Actiegebiedaanwijzing en stadsvernieuwingsurgenties aanvragen
- Op detailniveau uitwerken van vernieuwingsplan en fasering

6. Waar moet ik naartoe als mijn woning wordt gesloopt? Hoe vind ik een nieuwe woning?

U hoeft niet van vandaag op morgen te verhuizen. En u hoeft dat niet allemaal zelf uit te zoeken. Wij begeleiden u persoonlijk bij het zoeken van een andere, passende woning. Ook krijgt u een verhuiskostenvergoeding. Dit is ongeveer € 6.000.

Bij het zoeken naar een andere, passende woning speelt uw inkomen een grote rol.

Mogelijkheid 1: Met voorrang zoeken naar een passende sociale huurwoning

Als u op basis van uw inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning dan vragen wij een stadsvernieuwingsurgentie voor u aan. Bij deze urgentie krijgt u een zoekprofiel (dat maken we op basis van de gesprekken die we met u voeren tijdens onze huisbezoeken). U krijgt de urgentie voor één jaar. Gedurende dat jaar heeft u voorrang op andere woningzoekenden in de regio Haaglanden (Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer). De voorrang geldt voor woningen die voldoen aan het zoekprofiel dat u bij uw urgentie heeft meegekregen.

Mogelijkheid 2: Zoeken naar een passende huurwoning in de vrije sector

Sociale huurwoningen zijn niet voor iedereen bedoeld. De overheid verbindt hier voorwaarden aan. Onder andere over de hoogte van uw inkomen. Heeft u op basis van uw inkomen geen recht (meer) op een sociale huurwoning. Dan kijken we met u naar de mogelijkheden in de vrije sector. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs vanaf € 710,68 (prijsspeil 2018)

7. Ga ik dan meer huur betalen?

Wij kunnen niet garanderen dat u in een nieuwe woning dezelfde huurprijs betaalt als u nu doet. Bij het zoeken naar een woning gelden in ieder geval de regels voor 'passend toewijzen'. Hierdoor weet u zeker dat u straks vervangende woonruimte vindt die passend is bij de grootte van het huishouden en bij de hoogte van uw huishoudinkomen.

En als u een nieuwe woning vindt, wordt ook uw huurtoeslag opnieuw bekeken. Bij een hogere huurprijs heeft u misschien recht op meer huurtoeslag, waardoor u in de praktijk dezelfde huurkosten heeft. En heeft u nu geen huurtoeslag, dan heeft u dat bij een nieuwe woning misschien wel.

8. Hoe zorgen we ervoor dat de wijk voorafgaand en tijdens de werkzaamheden schoon, heel en veilig blijft?

Tijdens het project investeren we extra op het gebied van leefbaarheid om zo overlast en verpaupering te voorkomen. We nemen in onze begroting budget op voor intensief beheer. We maken een medewerker sociaal beheer en een wijkbeheerder vrij voor de Bomenwijk. Zij zijn het vaste aanspreekpunt voor alle bewoners (in zowel de al afgeronde fasen 1 en 2 als de nieuw op te pakken fasen 3, 4 en 5). Ze hebben op een vast dagdeel spreekuur in de wijk. In samenwerking met de gemeente zorgen we voor een schone en nette omgeving. Dit nemen we allemaal mee in het sociaal beheerplan.