

Geachte heer, mevrouw,

In 2008 zijn wij gestart met een grootscheepse vernieuwing van de Bomenwijk. Door de financiële problemen die in 2012 bij ons ontstonden, kwam de vernieuwing van de Bomenwijk halverwege noodgedwongen stil te liggen. Met de gemeente Delft hebben we toen wel afgesproken dat we het plan opnieuw oppakken zodra we daar financieel ruimte voor zouden hebben. De afgelopen periode hebben we onderzocht of een doorstart mogelijk is, en dat is het geval. In deze brief vertellen we u meer hierover.

Sloop van in totaal 190 woningen

Het oorspronkelijke plan bestond uit 5 deelfasen. De fasen 1 en 2, het grootste gedeelte van het totale plan, hebben we afgerond. Nu pakken we de resterende fasen 3, 4 en 5 op. Dat betekent dat we in totaal 190 woningen slopen en vervangen door nieuwbouw. Het gaat om:

- Tweemolentjeskade 59 t/m 82
- Appelstraat 1 t/m 4a
- Wilgenlaan 11 t/m 46
- Meidoornlaan 2 t/m 68a
- Esdoornlaan 13 t/m 19a en 29 t/m 35a
- Lijsterbeslaan 2 t/m 48
- Prunuslaan 2 t/m 48

Planning voor de komende periode

Wij weten nog niet precies wanneer wij kunnen starten met sloop- en bouwwerkzaamheden. Dat is waarschijnlijk pas over twee jaar. Het belangrijkste is dat eerst iedereen in de te slopen woningen een nieuw huis krijgt.

Wat betekent dit voor u

Tijdens het project investeren we extra op het gebied van leefbaarheid om zo overlast te voorkomen. We zorgen voor vaste aanspreekpunten bij wie u terecht kunt om uw vragen en zorgen te bespreken. Deze houden straks spreekuur in de wijk. Overlast tijdens de werkzaamheden – zoals door bouwverkeer of druk op de parkeervoorzieningen in de wijk – proberen wij zoveel mogelijk te beperken.

Met ons meedenken? Kom bij de klankbordgroep voor omwonenden

In de aanloop naar en tijdens de vernieuwing van de Bomenwijk blijven wij graag met u in gesprek. Daarom willen we een klankbordgroep vormen. De klankbordgroep bestaat uit bewoners van de Bomenwijk die met ons meedenken over:

- hoe we gezamenlijk de buurt schoon, heel, veilig en leefbaar houden tijdens de aanpak;
- de manier waarop wij bewoners van de wijk gedurende het hele traject kunnen informeren;
- het beantwoorden van vragen en tegemoetkomen aan zorgen die leven in de buurt

Wilt u lid worden van deze klankbordgroep? Meldt u zich dan aan via bomenwijk@vestia.nl.

Vragen?

Heeft u vragen over de vernieuwing van de Bomenwijk? Op www.vestia.nl/bomenwijk vindt u meer informatie. Vragen kunt u mailen naar bomenwijk@vestia.nl. Daarnaast organiseren we in de eerste helft van 2019 een aantal inloopbijeenkomsten voor buurtbewoners. Meer informatie hierover volgt via onze website.

Met vriendelijke groet,

Monique Nijenhuis
vestigingsmanager

Geachte heer, mevrouw,

In 2008 zijn wij gestart met een grootscheepse vernieuwing van de Bomenwijk. Door de financiële problemen die in 2012 bij ons ontstonden, kwam de vernieuwing van de Bomenwijk halverwege noodgedwongen stil te liggen. Met de gemeente Delft hebben we toen wel afgesproken dat we het plan opnieuw oppakken zodra we daar financieel ruimte voor zouden hebben. De afgelopen periode hebben we onderzocht of een doorstart mogelijk is, en dat is het geval. In deze brief vertellen we u meer hierover.

Het vernieuwingsplan

Het oorspronkelijke plan bestond uit 5 deelfasen. De fasen 1 en 2, het grootste gedeelte van het totale plan, hebben we afgerond. Nu pakken we de resterende fasen 3, 4 en 5 op. Dat betekent dat we in totaal 190 woningen slopen en vervangen door nieuwbouw. Het gaat om:

- Tweemolentjeskade 59 t/m 82
- Appelstraat 1 t/m 4a
- Wilgenlaan 11 t/m 48
- Meidoornlaan 2 t/m 68a
- Esdoornlaan 13 t/m 19a en 29 t/m 35a
- Lijsterbeslaan 2 t/m 48
- Prunuslaan 2 t/m 48

Uw woning blijft behouden

De 13 eengezinswoningen aan de Tweemolentjeskade 43 t/m 46, 48 t/m 54, 57 en 58 – waaronder uw woning – slopen we niet. Deze woningen maken geen deel uit van het oorspronkelijke masterplan: ze 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.

Wat merkt u van de vernieuwing van de wijk

Tijdens het project investeren we extra op het gebied van leefbaarheid om zo overlast te voorkomen. We zorgen voor vaste aanspreekpunten bij wie u terecht kunt om uw vragen en zorgen te bespreken. Deze houden straks spreekuur in de wijk. Overlast tijdens de werkzaamheden – zoals door bouwverkeer of druk op de parkeervoorzieningen in de wijk – proberen wij zoveel mogelijk te beperken.

Planning voor de komende periode

Wij weten nog niet precies wanneer wij kunnen starten met sloop- en bouwwerkzaamheden. Dat is waarschijnlijk pas over twee jaar. Het belangrijkste is dat eerst iedereen in de te slopen woningen een nieuw huis krijgt.

Met ons meedenken? Kom bij de klankbordgroep voor omwonenden

In de aanloop naar en tijdens de vernieuwing van de Bomenwijk blijven wij graag met u in gesprek. Daarom willen we een klankbordgroep vormen. De klankbordgroep bestaat uit bewoners van de Bomenwijk die met ons meedenken over:

- Hoe we gezamenlijk de buurt schoon, heel, veilig en leefbaar houden tijdens de aanpak.

- De manier waarop wij bewoners van de wijk gedurende het hele traject kunnen informeren.
 - Het beantwoorden van vragen en tegemoetkomen aan zorgen die leven in de buurt.
- Wilt u lid worden van deze klankbordgroep? Meldt u zich dan aan via bomenwijk@vestia.nl.

Vragen?

Heeft u vragen over de vernieuwing van de Bomenwijk? Op www.vestia.nl/bomenwijk vindt u meer informatie. Vragen kunt u mailen naar bomenwijk@vestia.nl. Daarnaast organiseren we in 2019 een aantal inloopbijeenkomsten voor buurtbewoners. Meer informatie hierover volgt via onze website.

Met vriendelijke groet,

Monique Nijenhuis
vestigingsmanager

Geachte heer, mevrouw,

In 2008 zijn wij gestart met een grootscheepse vernieuwing van de Bomenwijk. Door de financiële problemen die in 2012 bij ons ontstonden, kwam de vernieuwing van de Bomenwijk halverwege noodgedwongen stil te liggen. Met de gemeente Delft hebben we toen wel afgesproken dat we het plan opnieuw oppakken zodra we daar financieel ruimte voor zouden hebben. De afgelopen periode hebben we onderzocht of een doorstart mogelijk is, en dat is het geval. In deze brief vertellen we u meer hierover.

Het vernieuwingsplan

Het oorspronkelijke plan bestond uit 5 deelfasen. De fasen 1 en 2, het grootste gedeelte van het totale plan, hebben we afgerond. Nu pakken we de resterende fasen 3, 4 en 5 op. Dat betekent dat we in totaal 190 woningen slopen en vervangen door nieuwbouw. Het gaat om:

- Tweemolentjeskade 59 t/m 82
- Appelstraat 1 t/m 4a
- Witgenlaan 11 t/m 46
- Meidoornlaan 2 t/m 68a
- Esdoornlaan 13 t/m 19a en 29 t/m 35a
- Lijsterbeslaan 2 t/m 48
- Prunuslaan 2 t/m 48

Uw woning blijft behouden

De acht duplexwoningen aan de Esdoornlaan 5 t/m 11a – waaronder uw woning – slopen we niet. In het oorspronkelijk plan is in een bestuurlijk besluit met de gemeente afgesproken dat er één duplexblokje in de wijk behouden zou blijven. Als herinnering aan het verleden van de wijk. Door deze ‘historische’ afspraak valt uw 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. Wanneer we dit onderzoek opstarten is nog niet bekend.

Wat merkt u van de vernieuwing van de wijk

Tijdens het project investeren we extra op het gebied van leefbaarheid om zo overlast te voorkomen. We zorgen voor vaste aanspreekpunten bij wie u terecht kunt om uw vragen en zorgen te bespreken. Deze houden straks spreekuur in de wijk. Overlast tijdens de werkzaamheden – zoals door bouwverkeer of druk op de parkeervoorzieningen in de wijk – proberen wij zoveel mogelijk te beperken.

Planning voor de komende periode

Wij weten nog niet precies wanneer wij kunnen starten met sloop- en bouwwerkzaamheden. Dat is waarschijnlijk pas over twee jaar. Het belangrijkste is dat eerst iedereen in de te slopen woningen een nieuw huis krijgt.

Met ons meedenken? Kom bij de klankbordgroep voor omwonenden.

In de aanloop naar en tijdens de vernieuwing van de Bomenwijk blijven wij graag met u in gesprek. Daarom willen we een klankbordgroep vormen. De klankbordgroep bestaat uit bewoners van de Bomenwijk die met ons meedenken over:

- Hoe we gezamenlijk de buurt schoon, heel, veilig en leefbaar houden tijdens de aanpak.
- De manier waarop wij bewoners van de wijk gedurende het hele traject kunnen informeren.

- Het beantwoorden van vragen en tegemoetkomen aan zorgen die leven in de buurt. Wilt u lid worden van deze klankbordgroep? Meldt u zich dan aan via bomenwijk@vestia.nl.

Vragen?

Heeft u vragen over de vernieuwing van de Bomenwijk? Op www.vestia.nl/bomenwijk vindt u meer informatie. Vragen kunt u mailen naar bomenwijk@vestia.nl. Daarnaast organiseren we in 2019 een aantal inloopbijeenkomsten voor buurtbewoners. Meer informatie hierover volgt via onze website.

Met vriendelijke groet,

Monique Nijenhuis
vestigingsmanager

Geachte [aanhef],

In 2008 zijn wij gestart met een grootscheepse vernieuwing van de Bomenwijk. Door de financiële problemen die in 2012 bij ons ontstonden, kwam de vernieuwing van de Bomenwijk halverwege noodgedwongen stil te liggen. In oktober lieten wij u weten dat wij onderzochten of een doorstart mogelijk is – en dat is het geval. Wij hebben u beloofd dat wij nog dit jaar meer duidelijkheid zouden geven. Dat doen we nu. Maar er zijn ook nog heel veel zaken die we verder moeten uitwerken. In deze brief vertellen we u in grote lijnen wat een doorstart van het vernieuwingsplan voor u betekent.

Plannen voor sloop en nieuwbouw

Het oorspronkelijke Masterplan bestond uit 5 deelfasen. De twee grootste fasen (1 en 2, samen iets meer de helft van het totale plan) hebben we afgerond. Nu pakken we deelfasen 3, 4 en 5 op. In totaal worden 190 woningen gesloopt en ongeveer 179 woningen nieuw gebouwd.

Wat betekent dat voor u

De plannen hebben tot gevolg dat uw woning wordt gesloopt. Dat betekent dat u moet verhuizen. Maar dat hoeft niet van vandaag op morgen. We gaan u hierbij persoonlijk begeleiden. We komen bij u op huisbezoek om uw situatie en mogelijkheden te bespreken. Samen met u zoeken we een andere, passende woning. Ook krijgt u een verhuiskostenvergoeding. En heeft u op basis van uw inkomen recht op een sociale huurwoning? Dan vragen wij een stadsvernieuwingsurgentie voor u aan. Hiermee heeft u voorrang op andere woningzoekenden. U leest hier meer over op www.vestia.nl/bomenwijk.

Planning voor de komende periode

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. Maar voor het zo ver is zijn er nog veel zaken die wij verder moeten uitwerken. De komende weken richten wij ons op:

- Opstellen sociaal plan.
- Bekijken mogelijkheden en uitwerken voorrangsregels voor huurders om terug te keren naar de wijk: er komen minder woningen terug dan we slopen. We kunnen daarom niet garanderen dat iedereen kan terugkeren naar een nieuwe woning in de wijk.
- Uitzoeken welk huishouden wanneer in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentie.

Vragen? Stel ze tijdens een inloopbijeenkomst

Dit is een ingrijpende boodschap. Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft. Maar op veel vragen hebben we nu nog geen antwoord. Vanaf eind januari organiseren we een aantal inloopbijeenkomsten. U ontvangt hiervoor een persoonlijke uitnodiging. U kunt alvast uw vragen verzamelen. Tijdens de inloopbijeenkomsten proberen we zoveel mogelijk vragen af te beantwoorden. Wat we dan nog niet precies weten, komt tijdens de individuele huisbezoeken aan de orde.

Op www.vestia.nl/bomenwijk vindt u achtergrondinformatie over de vernieuwing van de Bomenwijk. Zodra we nieuwe informatie hebben, plaatsen we dat ook op onze website.

Met ons meedenken? Kom bij de klankbordgroep

In de aanloop naar en tijdens de vernieuwing van de Bomenwijk blijven wij graag met u in gesprek. Daarom willen we met u een klankbordgroep vormen. Deze klankbordgroep bestaat uit huurders die met ons willen meedenken over:

- Hoe we gezamenlijk de buurt schoon, heel, veilig en leefbaar houden tijdens de aanpak.
- De manier waarop we bewoners van de wijk gedurende het hele traject kunnen informeren.
- Vragen en zorgen die leven in de buurt.

Wilt u lid worden van de klankbordgroep? Meldt u zich dan aan via bomenwijk@vestia.nl.

Met vriendelijke groet,

Monique Nijenhuis
vestigingsmanager



Waarom kiest Vestia voor sloop/nieuwbouw en niet voor renovatie?

Als woningcorporatie is het onze taak om te zorgen voor voldoende woningen van goede kwaliteit passend bij de behoeften van woningzoekenden – nu én in de toekomst.

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, 70 jaar later, zijn veel van deze woningen verouderd. Het is moeilijk en kostbaar om ze nog voor lange tijd te onderhouden. De woningen zijn vaak tochtig, vochtig en gehorig, en de isolatie is niet meer van deze tijd, er zijn geen liften. Met nieuwbouw kunnen we onze ambitie – goede woningen, nu en in de toekomst – waarmaken: we voeren de woningen bijvoorbeeld energiezuinig (door goede isolatie) en gasloos uit.

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. Met de vernieuwing van de Bomenwijk sluiten we daarop aan door te bouwen voor alleenstaanden (kleine appartementen) en voor gezinnen (ruime woningen, zowel sociaal als vrije sector). Ook komen er liften in de appartementengebouwen, waardoor ze 'levensloopbestendig' zijn – ze zijn ook toegankelijk voor mensen die minder goed ter been zijn.

Hoeveel woningen worden gesloopt en wat komt daar voor terug?

We pakken nu de overgebleven fasen 3, 4 en 5 op. Dat betekent dat we in totaal 190 woningen (zie foto 1) slopen. Daar bouwen we ongeveer 179 woningen voor terug. Daarvan is ca. 44% bestemd voor de sociale verhuur (huren tot € 720 – prijspeil 2019) en ca. 56% valt in de vrije sector (huren vanaf € 720).

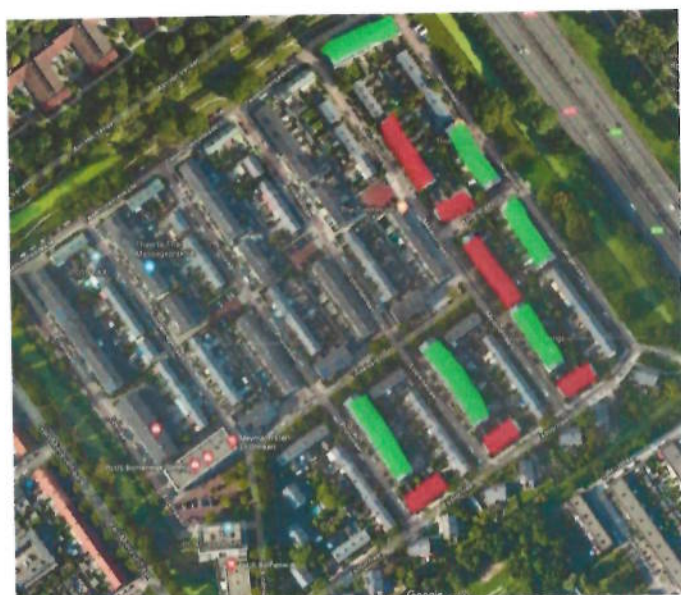


foto 1

Nog op te pakken delen:

- > Tweemolentjeskade 59 t/m 82
- > Appelstraat 1 t/m 4a
- > Wilgenlaan 11 t/m 46
- > Meidoornlaan 2 t/m 36
- > Meidoornlaan 38 t/m 68a
- > Esdoornlaan 29 t/m 35a
- > Esdoornlaan 13 t/m 27a
- > Lijsterbeslaan 2 t/m 48
- > Prunuslaan 2 t/m 48

- portiekwoningen
- duplexwoningen

Dit bouwen we terug

Soort woningen	Categorie	Aantal
benedenwoningen	sociale huur	10
bovenwoningen	vrije sector huur	20
tweelaagse eengezinswoningen	vrije sector huur	8
benedenwoningen	sociale huur	5
bovenwoningen	vrije sector huur	10
tweelaagse eengezinswoningen	vrije sector huur	14
appartementen (3-kmr)	sociale huur	48
appartementen (2-kmr)	sociale huur	16
appartementen	vrije sector huur	48
totaal		179 *

* Let op: we bouwen in ieder geval 179 woningen. We onderzoeken of we er meer kunnen bouwen.

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 persoonlijk. We komen bij u op huisbezoek om uw persoonlijke situatie te bespreken. Ook krijgt u een verhuiskostenvergoeding. Dit is ongeveer € 5.993 (prijspeil 2018).

Uw inkomen bepaalt of u in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, of voor een woning in de vrije sector.



➤ **Mogelijkheid 1: Met voorrang zoeken naar een passende sociale huurwoning**

Heeft u op basis van uw inkomen recht heeft op een sociale huurwoning? Dan vragen wij een stadsvernieuwingsurgentie voor u aan. Tijdens de huisbezoeken bespreken we welk soort woningen passen bij uw persoonlijke situatie en inkomen – dat is uw zoekprofiel.

U krijgt de urgentie voor één jaar. Gedurende dat jaar heeft u voorrang als u reageert op sociale woningen in de regio Haaglanden (Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer) die u vindt op www.woonnet-haaglanden.nl. De voorrang geldt voor woningen die voldoen aan het zoekprofiel dat u bij uw urgentie meekrijgt.

Meer informatie over het zoeken van een sociale huurwoning vindt u op www.woonnet-haaglanden.nl

➤ **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. Komt u op basis van uw inkomen niet (meer) in aanmerking voor een sociale huurwoning? Dan kijken we met u naar de mogelijkheden in de vrije sector. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs vanaf € 720 (prijspeil 2019).

Onze beschikbare huurwoningen in de vrije sector vindt u op www.vestia.nl/ons-aanbod. Tijdens het huisbezoek leggen we verder uit hoe u een vrije sector woning kunt vinden.

Kan ik naar een andere woning in de Bomenwijk verhuizen of later terugkeren naar een nieuwbouwwoning?

We bouwen in de Bomenwijk sociale en vrije sector huurwoningen terug. Tijdens het huisbezoek kunt u aangeven of u terug wilt keren naar de Bomenwijk, als de vernieuwing klaar is. Dit wil niet zeggen dat u ook echt kunt terugkeren. Want:

- We bouwen minder sociale huurwoningen terug dan er nu zijn.
- Voor sociale huurwoningen geldt het 'passend toewijzen'. De samenstelling van uw huishouden en uw inkomen bepalen op welke woningen u kunt reageren. Met 'passend toewijzen' wil de overheid voorkomen dat mensen in te dure woningen gaan wonen.

En verder geldt:

- Ook als u aangeeft dat u terug wilt keren naar een nieuwbouwwoning, verhuist u eerst naar een andere woning buiten de Bomenwijk. We slopen en bouwen niet in afzonderlijke fasen zoals we met deelfase 1 en 2 hebben gedaan, maar pakken de vernieuwing in een keer op. Dat betekent dat u niet van bijvoorbeeld de oude woningen in deelfase 5 direct door kunt naar een nieuwbouwwoning in fase 3.
 - U ontvangt meer een keer de verhuiskostenvergoeding.
-



Wanneer kan ik op zoek gaan naar een andere woning?

Dat kan nu al. U hoeft de stadsvernieuwingsurgentie niet af te wachten. Ziet u een passende andere woning, via www.woonnet-haaglanden.nl of in de vrije sector? Dan bent u vrij om te reageren en te verhuizen. U heeft u voor ingang van de huisbezoeken en urgentie al recht op de verhuiskostenvergoeding.

Wacht u liever de urgentie af? Zodra de huisbezoeken zijn afgerond, worden alle aanvragen ingediend bij de gemeente Delft. U ontvangt van hen een brief waarin de urgentie wordt afgegeven. In deze brief staat ook op welke woningtypen u voorrang krijgt en met ingang van wanneer. Naar verwachting is dit rond de zomer 2019.

Wanneer krijg ik de verhuiskostenvergoeding?

U heeft per direct recht op de verhuiskostenvergoeding. Dit is een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Deze tegemoetkoming is wettelijk bepaald en bedraagt ongeveer € 5.993,- (prijsspeil 2018).

De verhuiskostenvergoeding wordt in twee delen uitgekeerd. Zodra u bij ons de huur van uw huidige woning opzegt, maken we een afspraak voor een inspectie. Na deze eerste inspectie wordt deel 1 aan u overgemaakt. Deel 2 van de vergoeding ontvangt u nadat u de sleutels heeft ingeleverd.

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.

Wanneer starten de huisbezoeken? Wanneer komen jullie bij mij op huisbezoek?

Na de informatiebijeenkomsten starten wij met de huisbezoeken. Dit voorjaar (of vanaf maart-mei) komt de woonbegeleider bij u langs. Tijdens het huisbezoek bespreken we met u:

- het sociaal plan
- uw huishouden en uw woonwensen,
- de verhuiskostenvergoeding,
- de voorrangverklaring (urgentie),
- de manieren waarop u aan een andere woning kunt komen en
- of er voor u een bijzondere situatie van toepassing is.

Tijdens het gesprek kunt u natuurlijk al uw vragen stellen.

We nodigen u per brief uit voor het huisbezoek. U hoeft hiervoor niet zelf naar ons te bellen.



Ga ik meer huur betalen als ik verhuis?

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'. 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.woonnet-haaglanden.nl actueel zijn, krijgt u altijd passende woningen te zien.

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.

Sociaal plan – uw rechten en plichten, en die van ons

Wij realiseren ons dat de plannen erg ingrijpend voor u zijn. Binnenkort komen we bij u op huisbezoek. Tijdens dat bezoek krijgt u en bespreken we het 'sociaal plan' met u. In het sociaal plan vindt u informatie over het zoeken naar een andere woning, de verhuiskostenvergoeding en alle andere belangrijke zaken.

Het sociaal plan is samengesteld op basis van ons Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud, dat u op aanvraag kunt krijgen. Daarnaast past het bij de officiële regelgeving.



Is er iets kapot?

Reparaties kunt u nog steeds blijven melden!

Eenvoudig online reparatie aanvragen

Op www.vestia.nl regelt u gemakkelijk uw zaken wanneer het u uitkomt. Ook buiten kantooruren.

Is er sprake van spoed?

Ernstige wateroverlast? Gaslucht? Neem in spoedgevallen direct telefonisch contact met ons op via **088 124 24 24!**



Contact

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

Regine Lemmen, medewerker sociaal beheer

T. 088 124 24 24

E. bomenwijk@vestia.nl

www.vestia.nl/bomenwijk



**Regel uw zaken eenvoudig
op www.vestia.nl**

Retouradres : Samenleving, Postbus 78, 2600 ME Delft

Aan Vestia Delft
t.a.v. mevrouw M. Nijenhuis, vestigingsmanager
Bijdorplan 12
2713 RR ZOETERMEER

Datum
11-12-2018
Oms kenmerk
3833779
Uw brief van
06-11-2018
Uw kenmerk

Onderwerp
vergunning tijdelijke verhuur

Bijlage

Geachte mevrouw Nijenhuis,

Door u is namens woningcorporatie Vestia een verzoek ingediend voor tijdelijke verhuur van de volgende in uw bezit zijnde woningen in Delft:

- Esdoornlaan 13 t/m 35a (oneven)
- Appelstraat 1 t/m 4a (even en oneven)
- Meidoornlaan 2 t/m 36 (even)
- Meidoornlaan 38 t/m 68a (even)
- Prunuslaan 2 t/m 48 (even)
- Lijsterbeslaan 2 t/m 48 (even)
- Wilgenlaan 11 t/m 46 (even en oneven)
- Tweemolentjeskade 59 t/m 82 (even en oneven)

Vestia is voornemens de genoemde woningen in 2021 te slopen en hiervoor woningen in het sociale en middeldure segment terug te bouwen.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van de nieuw te bouwen woningen en de huurprijzen zoals u die bij benadering verwacht te gaan berekenen.

De betrokken bewoners zijn inmiddels geïnformeerd over de plannen.

Het college van Burgemeester en Wethouders stemt in met tijdelijke verhuur, als bedoeld in artikel 15 van de Leegstandwet, na mutatie van de woningen op de volgende adressen onder de hieronder genoemde voorwaarden en afspraken:

- Esdoornlaan 29 t/m 35a (oneven)
- Appelstraat 1 t/m 4a (even en oneven)
- Meidoornlaan 2 t/m 36 (even)
- Meidoornlaan 38 t/m 68a (even)
- Wilgenlaan 11 t/m 46 (even en oneven)

Datum
11-12-2018
Ons kenmerk
3833779

- Tweemolentjeskade 59 t/m 82 (even en oneven)

Looptijd vergunning

De vergunning vangt aan op 11 december 2018 en heeft een looptijd tot 11 december 2020 met de mogelijkheid tot verlenging van vijf keer met telkens één jaar, tot een maximale periode van zeven jaar.

Huur- en opzegtermijn

- de te sluiten tijdelijke huurovereenkomsten gelden voor minimaal 6 maanden
- de opzegtermijn voor de verhuurder is minimaal 3 maanden
- voor de huurder geldt een opzegtermijn van maximaal 1 maand

Huurprijs

De huurprijs van de tijdelijk te verhuren woningen waartegen ten hoogste zal worden verhuurd is 65% van de maximaal redelijke huurprijs per maand.

Verdere afspraken

Om over te kunnen gaan tot sloop dient Vestia ingevolge de Woningwet te beschikken over een sloopreglement welke in goed overleg met de huurdersorganisatie is afgestemd. Nadat door Vestia in samenspraak met de betrokken bewoners op basis van het sloopreglement een sociaal plan is opgesteld zal een verzoek tot aanwijzing actiegebied bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. De bewoners die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning kunnen na deze aanwijzing een stadvernieuwingsurgentie verkrijgen die een jaar geldig is.

Woningen waarvoor nog geen vergunning kan worden verstrekt

Voor de volgende woningen werd eerder een vergunning verstrekt en verlengd tot 11 december 2014 en kan nog geen nieuwe vergunning worden verstrekt:

- Esdoornlaan 13 t/m 27a (oneven)
- Prunuslaan 2 t/m 48 (even)
- Lijsterbeslaan 2 t/m 48 (even)

Op grond van artikel 15, lid vijf en zes van de Leegstandwet kan voor woningen waarvoor eerder een vergunning was verstrekt niet eerder dan na vijf jaar een nieuwe vergunning worden verstrekt.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,
namens deze



M. C. de Beek

Afdelingshoofd Klant Contact Centrum

Datum
11-12-2018
Ons kenmerk
3833779

Bijlage

Nieuw te bouwen woningen met bij benadering de huurprijzen:

aantal	type	categorie	Huur
10	Benedenwoningen	DAEB	€ 710
20	Bovenwoningen	Niet-DAEB	€ 950
8	Tweelaagse egw's	Niet-DAEB	€ 1100
5	Benendewoningen	DAEB	€ 710
10	Bovenwoningen	Niet-DAEB	€ 950
14	Tweelaagse egw's	Niet-DAEB	€ 1100
48	Appartementen	DAEB	€ 710
16	Jongeren appartementen	DAEB	€ 597
48	appartementen	Niet-DAEB	€ 875
179			

Gemeente Delft

Samenleving

Advies

Stationsplein 1
2611 BV Delft

Behandeld door
N. de Leeuw
Telefoon 06-53933997
ndleeuw@delft.nl

Telefoon 14015
Internet www.delft.nl

DIV. ONTVANGEN

23 FEB. 2019

Retouradres : Samenleving, Postbus 78, 2600 ME Delft

Aan Vestia Delft
t.a.v. mevrouw M. Nijenhuis, vestigingsmanager
Postbus 29013
3001 GA ROTTERDAM

Datum
12-02-2019
Ons kenmerk
3879454
Uw brief van

Onderwerp
doorstart vernieuwing Bomenwijk

Uw kenmerk

Bijlage

Geachte mevrouw Nijenhuis,

Op 14 januari 2019 ontvingen wij van u een brief waarin u aangeeft dat de Directie en de Raad van Commissarissen van Vestia in september 2018 hebben ingestemd met de herontwikkeling van de resterende fasen 3, 4 en 5 van de Bomenwijk in Delft.

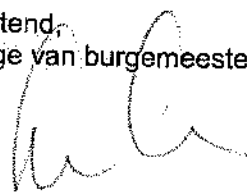
Via deze weg laten wij u weten blij te zijn met het besluit dat een doorstart kan worden gemaakt met de vernieuwing van de Bomenwijk.

U meldt in uw brief dat de uitgangspunten van de ontwikkelovereenkomst uit 2007 en het addendum uit 2011 grotendeels nog van toepassing zullen zijn. We kunnen ons vinden in de door u aangegeven wijzigingen die moeten worden doorgevoerd vanwege veranderingen in wet- en regelgeving.

Een presentatie van de definitieve plannen voor de fasen 3, 4 en 5 van de Bomenwijk en de aanvraag voor aanwijzing tot actiegebied nadat in overleg met de huurders een sociaal plan is opgesteld zien wij met belangstelling tegemoet. Daarnaast zouden wij ook graag tussentijds op de hoogte worden gehouden over de stand van zaken van de verdere planvorming en het overleg met de huurders.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

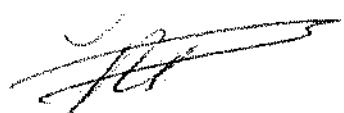
Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester

J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart

, secretaris



dr. M. Berger, i.s.

Gemeente Delft
College van B&W
POSTBUS 78
2611 AL DELFT


Contactgegevens
Postadres
Postbus 29013
3001 GA ROTTERDAM

telefoon: 088 124 24 24
e-mail: klantenservice@vestia.nl
internet: www.vestia.nl

Datum 14 januari 2019
Oms kenmerk 14028092
Uw kenmerk
Betreft Bomenwijk

Geacht College,

In 2008 zijn wij gestart met een grootscheepse vernieuwing van de Bomenwijk. Door de financiële problemen die in 2012 bij ons ontstonden, kwam de vernieuwing van de Bomenwijk halverwege noodgedwongen stil te liggen. In september 2018 hebben Directie en RvC ingestemd met de herontwikkeling van de resterende fasen 3, 4 en 5. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken aangaande de doorstart van de herstructurering van de Bomenwijk.

Uitgangspunten bij doorstart:

In 2007 hebben we met de gemeente Delft een ontwikkelovereenkomst (15 mei 2007) gesloten. In 2011 is hierop een addendum (15 september 2011) opgesteld. De uitgangspunten uit deze overeenkomsten zijn nog grotendeels van toepassing op deze ontwikkeling. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De inrichting van de openbare ruimte na afronding van de nieuwbouw is de verantwoordelijkheid van de gemeente Delft.
- In plaats van koopwoningen zijn wij in het kader van de financiële haalbaarheid voornemens in de laatste drie nog te realiseren deelplannen middeldure huurwoningen te gaan bouwen.
- Een blokje duplexwoningen aan de Esdoornlaan en de eengezinshuurwoningen aan de Tweemolentjeskade worden gerenoveerd. Dit is naar aanleiding van bestuurlijke afspraken en nieuwe inzichten van het Hoogheemraadschap waardoor de eerder geplande extra watergang komt te vervallen.

Nieuwbouwprogramma

Op dit moment is er nog geen definitief nieuwbouwprogramma vastgesteld. We kijken hoe we het oorspronkelijke Masterplan verder kunnen optimaliseren, passend binnen de financiële kaders en rekening houdend met de in uw brief aan de raad van 31 augustus jl. genoemde verhouding van 55% sociale huur en 45% vrije sector huurwoningen. Met het nu beoogde programma wordt deze verhouding over de hele Bomenwijk gezien ongeveer 52% sociaal en 48% vrije sector huur. Randvoorwaarde is en blijft dat het plan wordt gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan.

Kwaliteit van de woningen

Voor wat betreft de kwaliteit van de nieuw te bouwen woningen houden we de uitgangspunten zoals vastgelegd in het destijds vastgestelde Masterplan aan. Daar waar nieuwe wet- en regelgeving van toepassing is, volgen we deze vanzelfsprekend. Daarnaast hanteren we nieuwe uitgangspunten zoals geformuleerd in de Woonvisie 2016 – 2023.

Informereren, betrekken en ondersteunen bewoners

Voor de kerst van 2018 hebben we alle bewoners van de Bomenwijk per brief geïnformeerd over onze plannen. In deze brief is ook een oproep gedaan aan bewoners om deel te nemen aan een (van de) klankbordgroep(en). Hiermee willen we draagvlak creëren en samen met bewoners en ondernemers meer grip krijgen op de leefbaarheid in de wijk tijdens de herontwikkeling. Daarnaast monitoren we de informatiebehoefte van de wijk en beantwoorden we de meest gestelde vragen via de website www.vestia.nl/bomenwijk. Persoonlijk contact is een belangrijk onderdeel in het communicatie- en begeleidingstraject.

Vanaf eind januari organiseren we inloopbijeenkomsten – eerst voor de huurders die moeten verhuizen, daarna voor de overige wijkbewoners. Tijdens deze bijeenkomsten kunnen zij alle vragen die zij hebben naar aanleiding van de brief aan ons stellen. Daarnaast werken we nu aan het sociaal plan voor de huurders. Dit sociaal plan regelt de rechten van huurders, zoals het zoeken naar een andere woning, de verhuiskostenvergoeding en alle andere belangrijke zaken die de aanpak met zich meebrengt.

Als het plan gereed is, bezoeken we alle huurders in de te slopen woningen. We lichten het plan dan toe en bespreken de persoonlijke situatie en benodigde ondersteuning. Ook doen we na vaststelling van het sociaal plan bij uw College een verzoek tot actiegebiedaanwijzing, zodat de huurders die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning aanspraak kunnen maken op stadsvernieuwingsurgentie.

Datum 14 januari 2019
Ons kenmerk 14028092

Planning

De huidige planning ziet er als volgt uit:

Aanvraag aanwijzing actiegebied	Q1/Q2 2019
Verhuizing bewoners	2019-2020
Sloop woningen	2021
Realisatie nieuwbouw	2021-2024
Renovatie woningen*	n.t.b.

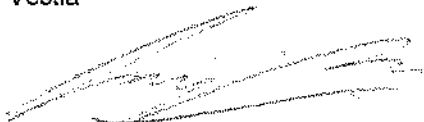
* De renovatiewoningen betreffen 8 duplexwoningen aan de Esdoornlaan en 16 eengezinswoningen aan de Tweemolentjeskade.

Zodra de plannen voor de doorstart van de Bomenwijk door ons verder zijn uitgewerkt, presenteren wij deze graag samen met onze projectarchitect aan het College en/of raadsleden.

Vragen?

Neemt u contact met mij op via telefoonnummer 088 124 24 24.

Met vriendelijke groet,
Vestia



Monique Nijenhuis
vestigingsmanager

Sociaal plan- concept

Inhoud

Voorwoord

1. Overzicht herhuisvesting
2. Stappen in het proces van herhuisvesting
3. Zoeken naar een sociale huurwoning
4. Wanneer u niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning
5. Mogelijkheid om terug te keren naar de Bomenwijk en spijtoptantenregeling
6. Financiële regelingen
7. Heeft u in uw woning geklust?
8. Huuropzegging en verhuizing
9. Bewonersparticipatie
10. Leefbaarheid in de Bomenwijk
11. Wij staan voor u klaar
12. Klachten, geschillen en hardheidsclausule

Bijlagen

1. Uitleg van gebruikte begrippen
2. Adressen
3. Zoekprofielen sociale huurwoningen
4. Toewijzing onder woningzoekenden
5. Plattegrond nieuwbouw Bomenwijk

Inleiding

In 2008 zijn wij gestart met de vernieuwing van de Bomenwijk. Door de financiële problemen die in 2012 bij ons ontstonden, kwam dit project noodgedwongen stil te liggen.

Het oorspronkelijke plan bestond uit 5 deelfasen. De twee grootste fasen (1 en 2, samen iets meer de helft van het totale plan) hebben we afgerond. Nu pakken we de woningen uit deelfasen 3, 4 en 5 op. Dat betekent dat we in totaal 190 woningen slopen en 179 sociale en vrije sector huurwoningen terug bouwen.

Wij realiseren ons dat de plannen ingrijpend voor u zijn. Wat het precies voor u betekent en wat er de komende tijd gaat gebeuren, vertellen we tijdens het huisbezoek en leest u in dit sociaal plan. Wij gaan u en uw eventuele medebewoners zo goed mogelijk begeleiden.

Wat is een 'sociaal plan'?

De plannen hebben tot gevolg dat uw woning wordt gesloopt. Dat betekent dat u moet verhuizen. We gaan u hierbij persoonlijk begeleiden. Als huurder met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft u rechten en plichten. Net als wij die hebben. Deze rechten en plichten zijn wettelijk geregeld in het sociaal plan. Zo heeft u recht op een andere huurwoning van vergelijkbare kwaliteit passend bij uw gezinssituatie. Ook krijgt u een financiële vergoeding.

In deze informatiebrochure leggen wij het sociaal plan, met uw en onze rechten en plichten, uit.

[kader]

Dit sociaal plan is samengesteld op basis van ons 'Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud' en passend bij wet- en regelgeving. De volledige tekst van dit reglement kunt u bij ons opvragen.

[einde kader]

1. Het sociaal plan in het kort

We zetten de belangrijkste punten uit het sociaal plan op een rijtje:

Voor wie is het?

Het sociaal plan is bedoeld voor huurders uit de Bomenwijk met een huurcontract voor onbepaalde tijd op onderstaande adressen:

- Tweemolentjeskade 59 t/m 82 (even en oneven)
- Appelstraat 1 t/m 4a (even en oneven)
- Wilgenlaan 11 t/m 46 (even en oneven)
- Meidoornlaan 2 t/m 36 (even)
- Meidoornlaan 38 t/m 68a (even)
- Esdoornlaan 29 t/m 35a (oneven)
- Esdoornlaan 13 t/m 27a (oneven)
- Lijsterbeslaan 2 t/m 48 (even)
- Prunuslaan 2 t/m 48 (even)

Ondersteuning bij het zoeken naar een andere woning

Tijdens het huisbezoek leggen wij u uit wat uw rechten en plichten zijn zoals vastgelegd in dit Sociaal Plan. Verder bespreken wij met u de volgende onderwerpen:

- Uw woonwensen voor een vervangende woning. Wat kan wel, wat kan niet?
- Door u zelf aangebrachte voorzieningen in en om de woning.
- Mogelijke knelpunten, bijzondere omstandigheden en aandachtspunten.
- Uitleg over toewijzing van een vervangende woning.

Stadsvernieuwingsurgentie voor sociale huurwoningen

Uw inkomen bepaalt of u in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, of voor een woning in de vrije sector.

Heeft u op basis van uw inkomen recht heeft op een sociale huurwoning? Dan vragen wij een stadsvernieuwingsurgentie voor u aan. Hiermee heeft u gedurende één jaar voorrang op andere woningzoekenden.

Verhuiskostenvergoeding

U heeft recht op een verhuiskostenvergoeding: € 6206,- (per 1 januari 2019).

Dit bedrag ligt net iets hoger dan het wettelijk vastgestelde minimum van € 6094,-.

2. Stappen bij het zoeken naar een andere woning

Bij het zoeken naar een andere woning doorlopen we samen met u een aantal stappen. We volgen hierbij de regelgeving van de gemeente Delft.

[kader]

Stappen op weg naar een andere woning:

1. We checken de Basisregistratie Personen bij de gemeente Delft
2. We komen op huisbezoek: invullen van de aanvraag voor een voorrangsverklaring en indien nodig inschrijving als woningzoekende
3. De gemeente geeft een actiegebiedaanwijzing af voor een periode van twaalf maanden.
4. U zoekt zelf naar een passende woning
5. Wij zeggen de huurovereenkomst op
6. We volgen uw reacties op het woningaanbod

[einde kader]

Stap 1: Checken van de Basisregistratie

Bij de Basis Registratie Personen (voorheen GBA, het bevolkingsregister) vragen wij de inschrijfgegevens per woning op. U en uw eventuele gezinsleden moeten op uw huidige adres ingeschreven staan in het bevolkingsregister. Zonder inschrijving komt u niet in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding en een eventuele voorrangsverklaring.

Stap 2: Huisbezoek en gezamenlijk invullen aanvraag voorrangsverklaring

Wij komen bij uw thuis op bezoek. U ontvangt per brief een voorstel met datum en tijdstip.

Tijdens het gesprek bespreken we met u:

- het sociaal plan
- uw huishouden en uw woonwensen,
- de verhuiskostenvergoeding,
- de voorrangsverklaring (urgentie),
- hoe u aan een andere woning komt en
- of er voor u een bijzondere situatie van toepassing is.

Tijdens het gesprek kunt u natuurlijk al uw vragen stellen.

Inkomensverklaring (VGI)

Zorgt u dat u tijdens het huisbezoek uw inkomensverklaring 2017/2018 klaar heeft liggen. Ook van alle meeverhuizende personen van uw huishouden, behalve de kinderen. De gegevens van deze inkomensverklaring moeten worden overgenomen op de aanvraag voorrangsverklaring.

U vraagt deze inkomensverklaring gratis op bij de belastingdienst via telefoonnummer 0800 0543 of bij www.belastingdienst.nl met behulp van uw DigiD. Houdt u hierbij rekening met een levertijd van 5 werkdagen.

Ook willen wij graag een kopie van uw actuele inkomen (loonstrook of uitkeringsspecificatie).

Inschrijving Woonnet Haaglanden

Wanneer u nog niet staat ingeschreven als woningzoekende, verzorgen wij samen met u de inschrijving tijdens het huisbezoek. U krijgt dan direct een inschrijfnummer waarmee u kunt reageren op woningen. Uw gebruikersnaam en wachtwoord mag u zelf bedenken. Na inschrijving ontvangt u een bevestigingsmail met uw inschrijfnummer.

Aanvraag voorrangsverklaring

Ook vullen wij het aanvraagformulier voor de voorrangsverklaring (urgentie) met u in. Dit aanvraagformulier sturen wij naar de gemeente. U ontvangt de voorrangsverklaring van de gemeente bij de start van het actiegebied. Na ontvangst van de voorrangsverklaring kunt u met voorrang gaan reageren op woningen.

Wanneer uw gezinsinkomen te hoog is, komt u niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. U ontvangt dan geen voorrangsverklaring en moet op zoek gaan naar een vrije sector huurwoning of een koopwoning. In 2019 geldt een inkomensgrens van € 46.237,- bruto jaarinkomen voor een meerpersoonshuishouden en € 34.050,- voor alleenstaanden.

Uw huishouden en uw woonwensen

Tijdens het huisbezoek nemen wij gegevens op over de samenstelling van uw huishouden. Daarnaast bespreken wij uw woonwensen en mogelijkheden. Ook bespreken we met u hoe u op zoek kunt gaan naar een andere woning.

Stap 3: Actiegebied aanwijzing door gemeente (verwachting juli 2019)

Een actiegebied is de manier waarop de gemeente ons toestemming geeft voor uw verhuizing. Zo zorgt zij ervoor dat u op de goede manier kunt verhuizen. Een actiegebied gaat op een bepaalde datum van start en duurt twaalf maanden. Vanaf de start actiegebied kunt u met voorrang (urgentie) verhuizen. Zodra de gemeente uw woongebouw tot actiegebied heeft aangewezen ontvangt u de urgentieverklaring waarmee u met voorrang kunt reageren op woningen die in uw urgentieprofiel zijn opgenomen. U heeft dan één jaar voorrang op de woningmarkt.

Stap 4: U zoekt zelf naar een passende woning

U gaat zelf actief op zoek naar een andere woning. In hoofdstuk 3 leest u meer over het zoeken naar een andere sociale huurwoning. En in hoofdstuk 4 leggen we u uit hoe u een andere woning kunt vinden als u niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

U heeft een jaar de tijd om een andere woning te zoeken.

Heeft u hulp nodig bij het reageren op een woning?

- Kom naar ons spreekuur
Elke donderdag is er spreekuur van 10.00 tot 12.00 uur.
Het adres van de spreekuurwoning is
Tweemolentjeskade 48, Delft
- Bel onze klantenservice op telefoonnummer 088 124 24 24.

Stap 5: Wij zeggen de huurovereenkomst met u op

Een half jaar na actiegebied aanwijzing zeggen wij de huurovereenkomst schriftelijk op. U ontvangt dan van ons een formeel aangetekende brief. Hierin zeggen wij de huur op wegens dringend eigen gebruik. Dit is een formele stap die wij verplicht zijn te nemen op basis van de huurwetgeving. Bij de brief zit een akkoordverklaring. Wij vragen u deze akkoordverklaring te tekenen en binnen 6 weken aan ons terug te sturen.

Heeft u een woning gevonden, dan zegt u zelf de huur op. Hierbij geldt een opzegtermijn van 30 dagen.

Stap 6: Wij volgen uw reacties op het woningaanbod

Vanaf het moment dat u uw voorrangsverklaring ontvangt, volgen wij uw reacties op het woningaanbod. Het is belangrijk om zo snel en actief mogelijk op zoek te gaan naar een andere woning. Als u dit wilt, helpen wij u graag bij uw zoektocht. U kunt hiervoor een afspraak met ons maken.

Als wij vinden dat iemand niet genoeg meewerkt of onvoldoende inspanning levert om een andere woning te vinden, dan starten wij een juridische procedure om de huurovereenkomst te beëindigen.

3. Op zoek naar een sociale huurwoning: zo werkt dat

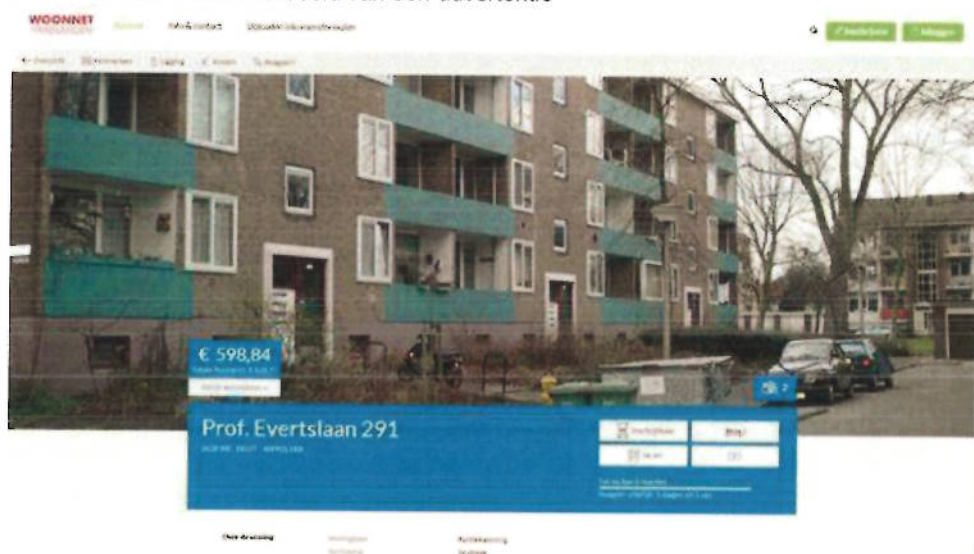
Woningen met een netto maandhuur lager dan € 720,42 noemen we sociale huurwoningen. In dit hoofdstuk leest u hoe u met voorrang op zoekt naar een andere sociale huurwoning.

Hoe vindt u een andere sociale huurwoning?

Alle beschikbare sociale huurwoningen van de regio Haaglanden staan op de website www.woonnet-haaglanden.nl. Nadat u bent ingeschreven kunt u via deze website zoeken en reageren op passende woningen.

- Elke dag worden om 20.00 uur nieuwe woningen aangeboden op de website.
- Elke woning staat drie dagen geadverteerd op de website.
- U kunt op maximaal twee woningen reageren die op dat moment geadverteerd staan.
- Is de advertentie waarop u reageerde gesloten? Dan kunt u weer op een andere advertentie reageren.
- Daarnaast kunt u per dag op twee lotingwoningen reageren.
- U kunt niet meer dan twee aanbiedingen tegelijk krijgen.

Hieronder ziet u een voorbeeld van een advertentie



Uw urgentieprofiel

Uw urgentieprofiel staat in de voorrangsverklaring. In het urgentieprofiel staat voor welk type woningen uw voorrangsverklaring geldt. Bijvoorbeeld 'flat zonder lift', 'bovenwoning' of 'portiekwoning'. U kunt wel reageren op woningen die niet overeenkomen met uw urgentieprofiel. Maar u heeft dan geen voorrang op andere woningzoekenden. In de bijlage 3 leest u welk urgentieprofiel in uw situatie van toepassing is.

Aandachtspunten

Als u inlogt op de 'Mijn omgeving', van Woonnet-Haaglanden dan ziet u automatisch alleen de woningen die passen binnen de huurprijsklasse die voor u geldt.

Let op: U moet er uiteraard wel voor zorgen dat de gegevens over uw inkomen en huishoudgrootte altijd actueel zijn. Blijkt bij controle dat de gegevens die u heeft ingevuld niet kloppen, dan kan de verhuurder u de woning niet aanbieden.

[kader]

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties 'passend toewijzen'. Met het passend toewijzen wil de overheid zorgen dat mensen met de laagste inkomens niet een voor hen te dure woning huren. Woningcorporaties zijn verplicht om zich aan de nieuwe toewijzingsregels te houden.

In welke huurprijsklasse u valt is afhankelijk van de samenstelling van uw huishouden (het aantal personen) en de hoogte van uw (gezamenlijke) bruto inkomen. Meer informatie hierover vindt u op www.woonnet-haaglanden.nl.

[einde kader]

In welke gemeenten geldt de voorrang?

U hebt voorrang op sociale huurwoningen in de hele regio Haaglanden (Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer, het Westland en Midden-Delfland). Deze woningen vindt u via www.woonnet-haaglanden.nl

Andere voorrangskandidaten

Naast mensen met een stadsvernieuwingsurgentie, zijn er ook andere woningzoekenden die met voorrang een woning kunnen krijgen. In de bijlage 4 ziet u wat de volgorde is van de woningtoewijzing onder woningzoekenden.

Particuliere huurwoning of koopwoning

Natuurlijk kunt u ook andere woningen zoeken, zoals een koopwoning of een particuliere huurwoning. Daarvoor geldt geen voorrang.

4. Op zoek naar een vrije sector huurwoning of een koopwoning: zo werkt dat

Heeft u op basis van uw inkomen geen recht meer op een sociale huurwoning? Dan kunt u op zoek naar een huurwoning in de vrije sector (huurprijzen vanaf € 720,43) of naar een koopwoning.

Vrije sector huurwoning

Vrije sector huurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs vanaf € 720,43. De puntentelling, de maximale huurprijzen en de maximale huurverhoging die gelden voor sociale huurwoningen, gelden niet voor vrije sector woningen. Voor vrije sector huurwoningen is geen huurtoeslag mogelijk.

Op de website van de Rijksoverheid vindt u meer informatie over vrije sector huurwoningen:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning>

Ons aanbod vrije sector huurwoning

Wij verhuren ook vrije sector huurwoningen. Ons aanbod vindt u op onze website

<https://huuraanbod.vestia.nl/huren>

U hoeft niet ingeschreven te staan als woningzoekende. Wel kunt u op de website een eigen zoekprofiel aanmaken, zodat u automatisch op de hoogte wordt gehouden als er een woning beschikbaar is die aan uw wensen voldoet. U kunt direct reageren op woningen. Voor alle vrije sector woningen is een inkomenseis vastgesteld, deze staat in de advertentie vermeld. Voor sommige woningen gelden naast de inkomenseis ook andere voorwaarden zoals bijvoorbeeld een minimum leeftijd.

Tijdens het huisbezoek kunt u aangeven of u interesse heeft in ons aanbod vrije sector huurwoningen. We geven u graag persoonlijk advies. We kijken dan samen met u naar uw woonwensen en of er beschikbare woningen zijn die daar op aansluiten. Indien er een geschikte woning voor u beschikbaar is krijgt u van ons voorrang op andere kandidaten.

Helaas komen er momenteel niet veel woningen beschikbaar. Wij kunnen daarom niet garanderen dat wij een geschikte woning voor u kunnen vinden. Wij adviseren u om ook het aanbod bij andere verhuurders in de gaten te houden.

Vrije sector van andere verhuurders of particuliere huurwoning

Ook andere corporaties bieden vrije sector huurwoningen aan. Er zijn een aantal websites waar u gebruik van kunt maken:

www.woonnet-haaglanden.nl

<https://www.funda.nl/huur/>

<https://www.pararius.nl/>

<https://www.corpowonen.nl/>

of op de website van de corporatie.

We bemiddelen hierbij niet.

Koopwoning

Misschien heeft u wel belangstelling om een woning te gaan kopen. Bij een hypotheekadviseur of uw eigen bank kunt u vrijblijvend een hypotheekadvies aanvragen.

5. Terugkeer naar de Bomenwijk: mogelijkheden en spijtoptantenregeling

We bouwen in de Bomenwijk sociale en vrije sector huurwoningen terug. Tijdens het huisbezoek kunt u aangeven of u terug wilt keren naar de Bomenwijk, als de vernieuwing klaar is.

Dit bouwen we terug

Soort woningen	Categorie	Aantal
benedenwoningen	sociale huur	15
bovenwoningen	vrije sector huur	30
tweelaagse eengezinswoningen	vrije sector huur	22
appartementen (3-kmr)	sociale huur	48
appartementen (2-kmr)	sociale huur	16
appartementen	vrije sector huur	48
totaal		179 *

* Let op: we bouwen in ieder geval 179 woningen. We onderzoeken of we er meer kunnen bouwen.

In bijlage 5 vindt u een plattegrond van de nieuwbouwplannen voor de Bomenwijk.

Terugkeermogelijkheden

Na afronding van de nieuwbouw bestaat de mogelijkheid om terug te keren naar één van deze nieuwe woningen. Dit kan onder de volgende voorwaarden:

- U zegt de huur van uw huidige woning op en u verhuist naar een andere woning in afwachting van de oplevering van de nieuwbouw.
- U geeft tijdens het huisbezoek aan dat u de wens heeft om terug te keren naar een nieuwbouwwoning.
- Voor de sociale huurwoningen geldt het 'passend toewijzen'. De samenstelling van uw huishouden en uw inkomen bepalen op welke woningen u kunt reageren. Met 'passend toewijzen' wil de overheid voorkomen dat mensen in te dure woningen gaan wonen.
- Ook voor de vrije sector huurwoningen gelden bepaalde voorwaarden op gebied van inkomen, leeftijd of gezinssamenstelling.

De toewijzing van de nieuwe woningen gebeurt op basis van woonduur, dus het aantal jaren dat u in de Bomenwijk heeft gewoond. Degene met de langste woonduur in de Bomenwijk, komt als eerste in aanmerking voor de terugkeerregeling.

Let op: u ontvangt eenmalig een verhuiskostenvergoeding. Voor de nieuwbouwwoning gaat u een nieuwe huurovereenkomst aan. Omdat in het nieuwe plan zowel vrije sector als sociale huurwoningen terugkeren, geven wij vooraf geen garanties over toewijzing van specifieke woningen.

De genoemde planning en duur van de nieuwbouw is onder voorbehoud.

Spijtoptantenregeling

Bent u vanwege de actiegebied aanwijzing verhuisd en kunt u niet aarden in uw nieuwe leefomgeving? Dan kunt u gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Dat houdt in dat u recht heeft op teruggave van inschrijfduur, wanneer u zich binnen twee jaar opnieuw inschrijft als woningzoekende. Deze tijdelijke (extra) inschrijfduur geldt tot maximaal twee jaar na ingangsdatum van het lopende contract en alleen bij de eerste verhuizing binnen twee jaar.

Deze regeling staat los van de terugkeerregeling naar de Bomenwijk in Delft.

6. Financiële regelingen

Verhuiskostenvergoeding

U heeft recht op een tegemoetkoming in de verhuiskosten en inrichtingskosten. De verhuiskostenvergoeding bedraagt € 6206,- (per 1 januari 2019).

(Dit bedrag ligt iets boven het wettelijk vereiste minimum van € 6094,-)

De overheid herzielt dit bedrag ieder jaar met eventueel een bijstelling in verband met prijsstijgingen.

We betalen de verhuiskostenvergoeding in twee termijnen uit:

- > De eerste termijn (€ 4654,50) na de voorinspectie
- > De tweede termijn (€ 1551,50) na de eindinspectie van de woning.

Wie hebben recht op de verhuiskostenvergoeding:

Huurders van de woning die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben afgesloten met ons. Dit is een reguliere huurovereenkomst. Zij staan als huurder of medehuurder geregistreerd en zij staan ook ingeschreven in het bevolkingsregister. De tegemoetkoming wordt één keer per woning verstrekt aan de hoofdhuurder.

Heeft u een tijdelijk huurcontract? Dan komt u niet in aanmerking voor de tegemoetkoming verhuiskosten.

Moeten we de huurovereenkomst beëindigen omdat u uw verplichtingen zoals opgenomen in de huurovereenkomst niet na komt, dan heeft u geen recht op de verhuiskostenvergoeding. Als we dan al een termijn hebben uitbetaald, dan vorderen we die terug.

Geen dubbele huur

We willen voorkomen dat u extra kosten heeft in de vorm van dubbele woonlasten. Daarom ontvangt u één keer de volledige bruto maandhuur terug. Bij de eindnota verrekenen we de laatst verschuldigde maand huur met u.

Geen jaarlijkse huurverhoging

Zodra de herhuisvesting is gestart, heeft u niet meer te maken met de jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2019 de huurprijs van uw huidige woning ongewijzigd blijft.

Geen legeskosten

Als u een andere huurwoning in Delft accepteert, hoeft u geen legeskosten voor de huisvestingsvergunning te betalen.

Wanneer u aan onze verhuurmakelaar een kopie van de factuur geeft, dan kunnen wij deze kosten aan u laten uitbetalen.

Huurtoeslag aanvragen

Als de huurprijs van uw nieuwe woning volgens de normen van het Rijk te hoog is in verhouding tot uw inkomen, kunt u huurtoeslag aanvragen bij de belastingdienst.

Wat dit precies voor u betekent, kunt u bekijken door op www.toeslagen.nl een proefberekening te maken. Op de website vindt u alle informatie over de huurtoeslag en de eisen die gesteld worden.

Voor vragen over huurtoeslag kunt u ook terecht bij de belastingdienst via het gratis telefoonnummer van de belastingtelefoon: (0800) 0543.

7. Heeft u in uw woning geklust?

Heeft u zelf aanpassingen gedaan in uw woning? Bijvoorbeeld een ander keukenblok geplaatst, een extra wastafel of een cv-ketel aangebracht. In een aantal gevallen kunt u als u verhuist een vergoeding krijgen voor een aanpassing die in de woning achterblijft. De hoogte van de vergoeding bepalen we op het moment dat u verhuist. We vragen u dan om de facturen van het aanbrengen van de aanpassing aan ons te overleggen.

Daarnaast kijken we naar:

- > de vergoedingsperiode niet mag zijn verstreken,
- > de aanpassing moet in goede staat verkeren en goed functioneren.
- > in een aantal gevallen moet u bovendien de nota van een erkend installateur kunnen overleggen (zie hiervoor het overzicht 'Klussen in uw woning' op pagina 26).

Op www.vestia.nl/zelf-klussen vindt u alle voorwaarden voor zelf klussen en de regels voor vergoedingen.

Zodra u uw huur opzegt, komt de verhuurmakelaar bij u langs voor een inspectie. Tijdens de inspectie kunt u bij de verhuurmakelaar aangeven welke voorzieningen u zelf heeft aangebracht. Binnen twee weken na deze inspectie informeren we u per brief of en hoe wij de extra voorzieningen vergoeden. Is er een vergoeding vastgesteld? Dan nemen we deze mee in de eindafrekening van uw woning.

[kader]

Overigens mag u de aanpassing natuurlijk ook meenemen uit uw woning. Omdat we de woningen nog tijdelijk gaan verhuren, is het wel belangrijk dat u de woning aan ons oplevert met de bijbehorende standaardvoorzieningen.

Wanneer u de aanpassing heeft verwijderd, kunnen wij u hier geen vergoeding voor geven.

[einde kader]

8. De huuropzegging en de verhuizing

De huur opzeggen

U kunt de huur op elke willekeurige dag van de maand opzeggen via www.vestia.nl/huur-opzeggen. De opzegtermijn is minimaal 30 dagen. Op het formulier vermeldt u de datum van de laatste dag dat u huurt.

U kunt ook op het spreekuur bij ons langskomen om de huur op te zeggen:
Het spreekuur vindt elke donderdag plaats van 10.00 tot 12.00 uur.
Het adres van de spreekuurwoning is Tweemolentjeskade 48, Delft

Zodra we uw huuropzegging hebben ontvangen, maken we een afspraak voor controle van uw woning. Tijdens deze controle kijken we naar de staat van de woning. En we vertellen u hoe u de woning moet achterlaten. Ook bespreken we wanneer en waar u de sleutels inlevert.

> Kijk voor meer informatie op:
www.vestia.nl/inspecties-bezichtiging-en-eindafrekening

Hoe laat u uw woning achter?

Bij de eerste inspectie bespreken we hoe u de woning en berging achterlaat. Dit is in ieder geval: schoon en leeg. Alles wat u niet meeneemt laten wij op uw kosten verwijderen. Bespreek het tijdig met ons als u advies of hulp nodig heeft.

Kunt u uw oude laminaat niet gebruiken in uw nieuwe woning? Dan kunt u met ons bespreken of u dit mag achterlaten, of dat u dit moet verwijderen.

Grofvuil

Grofvuil is afval dat te groot of te zwaar is voor de minicontainer. Ook snoeiafval en elektrische of huishoudelijke apparaten en kleine meubels vallen onder grofvuil.

U kunt grofvuil gratis laten ophalen door Avalex.

Maak daarvoor een afspraak via 0900 0507. Zij zijn bereikbaar op werkdagen tussen 8.00 en 17.00 uur. Houdt u er rekening mee dat u de afspraak ruim van tevoren maakt. U kunt ook digitaal een afspraak maken via www.avalex.nl/grofvuil

Zelf wegbrengen kan ook: naar de milieustraat aan de Voltaweg 11. De milieustraat is geopend op maandag t/m zaterdag van 8.00 tot 17.00 uur. Neem u Avalexpas mee.

Aandachtspunten

Sommige zaken vallen niet onder grofvuil, zoals puin en bouwafval. Deze materialen kunt u alleen aanbieden bij de milieustraat. Let op dat u uw grofvuil goed aanbiedt. Als u grofvuil verkeerd aanbiedt of zonder afspraak, riskeert u een boete.

Op www.avalex.nl kunt u de regels nalezen, die gelden voor het aanbieden van grofvuil.

Let op mogelijk asbest

Soms liggen in de keuken, hal of toilet colivinyltegels op de vloer. Deze kunnen asbesthoudend zijn. Tijdens de eerste inspectie onderzoeken wij of een asbestinventariseerder of er eventueel asbest in uw woning zit. Is er asbesthoudende vloerbedekking in uw woning aanwezig, of zitten er asbesthoudende lijmresten op de vloer? Dan moet u de vloerbedekking laten liggen. Wij laten dit dan verwijderen. Voor u zijn hieraan geen kosten aan verbonden.

Afsluiten gas, elektra, water en telefoon

U bent zelf verantwoordelijk voor het laten afsluiten van gas, stroom, water, telefoon en andere diensten zoals internet. In bijlage 2 vindt u een aantal belangrijke adresgegevens en telefoonnummers.

De eindafrekening

Binnen vier weken nadat u de sleutels van uw woning bij ons inlevert, ontvangt u een eindafrekening. Hierin staat of u nog geld aan ons moet betalen of dat u geld van ons terugkrijgt. Denk hierbij aan te veel of te weinig betaalde huur en eventuele nog openstaande rekeningen. Ook ontvangt u dan het laatste deel van de verhuiskostenvergoeding en wordt de laatste maand huur met u verrekend.

De afrekening van de servicekosten vindt, zoals gebruikelijk, na elk kalenderjaar plaats.

9. Bewonersparticipatie

Klankbordgroep

In de aanloop naar en tijdens de vernieuwing van de Bomenwijk blijven wij graag met u in gesprek. Daarom willen we met u een klankbordgroep vormen. Deze klankbordgroep bestaat uit huurders die met ons willen meedenken over:

- Hoe we gezamenlijk de buurt schoon, heel, veilig en leefbaar houden tijdens de aanpak.
- De manier waarop we bewoners van de wijk gedurende het hele traject kunnen informeren.
- Vragen en zorgen die leven in de buurt.

Wilt u lid worden van de klankbordgroep? Meldt u zich dan aan via bomenwijk@vestia.nl. Of laat het ons weten tijdens het huisbezoek.

Zo houden we u op de hoogte

Wij informeren u regelmatig via (nieuws)brieven over de voortgang van het project en andere relevante onderwerpen. Daarnaast houden we een wekelijks spreekuur in de wijk.

10. Leefbaarheid: schoon, heel en veilig

We vinden het belangrijk dat de buurt en de woningen de komende periode schoon, heel en veilig blijven.

Uw reparaties

Is er iets stuk in uw woning of in de algemene ruimte? U kunt reparaties gewoon blijven melden zoals u gewend bent: via www.vestia.nl of via 088 124 24 24.

De wijkbeheerder

In uw buurt blijft de wijkbeheerder aanwezig. De werkzaamheden van de wijkbeheerder blijven ongewijzigd. Deze taken zijn (op hoofdlijnen):

- het houden van toezicht op de algemene ruimten van uw complex;
- het behandelen van klachten over vervuiling;
- het aanspreken van bewoners op leefregels;
- overleg met de gemeente over het aanbod van grofvuil door bewoners.

Tijdelijke verhuur van lege woningen

Wij gaan zoveel mogelijk leeggekomen woningen tijdelijk verhuren. Hierdoor blijft de buurt leefbaar en veilig. Alvast Vastgoedbeheerder regelt de tijdelijke verhuur voor ons. Alvast hanteert een strenge kandidatenselectie. Tijdelijke huurders van Alvast ontvangen een handboek met huisregels waar ze zich aan moeten houden. Daarnaast controleert Alvast de buurt en woning wekelijks.

Ziet u helaas toch dingen die niet in de haak zijn? Neemt u dan snel contact met ons op. Voor spoedgevallen wordt u buiten kantooruren via ons algemene nummer 088 124 24 24 automatisch doorverbonden met de nooddienst.

Portiekschoonmaak

In sommige portieken maken de bewoners de algemene ruimten zelf schoon. In andere portieken wordt dit gedaan door het schoonmaakbedrijf Van Wijnmaalen en betalen bewoners hier servicekosten voor. Deze afspraken en contracten blijven gewoon doorlopen omdat wij het belangrijk vinden dat de portieken schoon en netjes zijn.

11. Wij staan voor u klaar

We bieden u verschillende mogelijkheden om op de hoogte te blijven en om uw vragen te stellen:

Spreekuur

Iedere donderdag houden wij spreekuur van 10.00 tot 12.00 uur in de spreekuurwoning aan de Tweemolentjeskade 48 in Delft.

U kunt zonder afspraak bij dit spreekuur binnenlopen voor al uw vragen met over het zoeken naar een andere woning, vernieuwing, en sloop van de woning.

Nieuwsbrieven

We houden u op de hoogte over actuele ontwikkelingen via de nieuwsbrief

Ondersteuning en advies

Er kunnen situaties zijn, waar dit sociaal plan geen antwoord op geeft. Dan zijn er in alle redelijkheid en billijkheid mogelijkheden om tot een oplossing te komen. Wij bemiddelen waar nodig. Onze bewonersbegeleider zoekt samen met u naar een oplossing.

Andere vragen?

Dit sociaal plan bevat veel informatie. Heeft u nog vragen hierover of over het vinden van een andere woning? Neem dan contact op met onze bewonersbegeleider. Zij is bereikbaar via 088- 124 24 24.

Ook vindt u een lijst met vragen en antwoorden terug op de website

www.vestia.nl/bomenwijk.

12. Klachten, geschillen en hardheidsclausule

Vindt u dat wij ons niet houden aan de regelgeving van het sociaal plan? Dan kunt u hierover een klacht indienen bij ons. Op www.vestia.nl/compliment-of-klacht-doorgeven vindt u informatie over de klachtenprocedure.

Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal plan kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan onze Geschillencommissie.

Wanneer een van de partijen het niet eens is met de uitspraak van de Geschillencommissie, dan staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de rechtbank.

Hardheidsclausule

Als dit sociaal plan voor u gevolgen heeft die voor u aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule en ons verzoeken in uw geval van het reglement af te wijken. Wij nemen over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Hierover informeren wij u altijd per brief.

Bijlage 1 Uitleg gebruikte begrippen

Actiegebied/herstructureringsgebied

Een actiegebied is de manier waarop de gemeente ons toestemming geeft voor uw verhuizing. Zo zorgt zij ervoor dat u op de goede manier kunt verhuizen. Een actiegebied gaat op een bepaalde datum van start en duurt twaalf maanden. Vanaf de start actiegebied kunt u met voorrang (urgentie) reageren op andere woningen.

Huurder

De personen waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten met Vestia voor een woning gelegen in het projectgebied, een huisvestingsvergunning bezit en ingeschreven staat in de gemeentelijke basisadministratie (bevolkingsregister) op het adres behorende bij het complex. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Urgentieprofiel

De woningtypes en inkomensgrens waarvoor de aanvrager met voorrang in aanmerking komt.

Verhuiskostenvergoeding

Een tegemoetkoming in de kosten voor de huurder die vanwege sloop van zijn huidige woning moet verhuizen en voor het inrichten van de nieuwe woning.

Voorrangsverklaring/urgentie

Een voorrangsverklaring is een beschikking van de gemeente waarmee u gedurende een jaar voorrang krijgt op de woningmarkt. Ook staat hierin voor welk type woningen uw voorrang geldt.

Woningaanbod

Vrijkomende corporatiewoningen worden via internet op www.woonnet-haaglanden.nl aangeboden. U kunt op deze woningen reageren. Naast informatie over vrijkomende woningen, wordt op deze site informatie gegeven over het aanbod en de toewijzingscriteria.

Bijlage 2 Adressen

Vestia

Postbus 29013
3001 GA ROTTERDAM
088 124 24 24
www.vestia.nl

Bezoekadres:
Elzenlaan 4, 2612 VX Delft
Let op: deze locatie is alleen open op afspraak.

Spreekuurwoning Bomenwijk

Tweemolentjeskade 48
2612 XX Delft

Elke donderdag is er spreekuur van 10.00 tot 12.00 uur.

Woonnet Haaglanden

www.woonnet-haaglanden.nl

Belastingdienst/Huurtoeslag

Telefoon: 0800 – 0543 (gratis)
Bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 20.00 uur en op vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur. www.toeslagen.nl

Gemeente Delft

Stationsplein 1
Postbus 78
2600 ME Delft
Telefoon: 14015
www.delft.nl

Avalet Klanten Contact Centrum- Vestiging Delft

Schieweg 99
2627 AT Delft
0900 0507 (lokaal tarief)
Op werkdagen telefonisch bereikbaar van 8.00 tot 17.00 uur.
www.avalet.nl

Politiebureau Delft

Jacoba van Beierenlaan 1
2613 HT Delft
0900- 8844 (lokaal tarief)

Wijkagenten Vrijenban:

- Marco van Calsteren

- Laura van Kregten

Evides waterbedrijf

Afdeling Klantenservice
Postbus 44135
3006 HC Rotterdam
0900- 0787
www.evides.nl

Voor het aan- en afsluiten van water

Delft Support

Voor zorg en hulpvragen op het gebied van WMO en jeugdhulp
Bereikbaar via de gemeente Delft
Stationsplein 1
Postbus 78
2600 ME Delft
Telefoon: 14015
www.delftsupport.nl

Meldpunt Bezorgd

Bent u ongerust over iemand in een zorgelijke situatie? Laat het dan weten aan Meldpunt
Bezorgd
Telefoon: 0900 040 040 5
www.delftsupport.nl/meldpunt-bezorgd

Bijlage 3 Urgentieprofielen

Het urgentieprofiel is gebaseerd op de woning die u achterlaat.

Huidige woning	Urgentieprofiel
Portiekwoning	- Flat met lift - Flat zonder lift - Portiekwoning - HAT woning - Bovenwoning - Bovenmaisonnette
Portiekwoning met tuin	- Flat met lift - Flat zonder lift - Portiekwoning - HAT woning - Bovenwoning - Bovenmaisonnette - Benedenwoning - Benedenmaisonnette
Duplex bovenwoning	- Flat met lift - Flat zonder lift - Portiekwoning - HAT woning - Bovenwoning - Bovenmaisonnette -
Duplex benedenwoning met tuin	- Flat met lift - Flat zonder lift - Portiekwoning - HAT woning - Bovenwoning - Benedenwoning - Benedenmaisonnette - Bovenmaisonnette

Bijlage 4 Toewijzing onder woningzoekenden

De toewijzingsvolgorde onder de woningzoekenden, die reageren op advertenties via Woonnet Haaglanden is als volgt:

1. Sociaal of medisch urgenten
2. Herstructureringskandidaten met voorrangsverklaring
3. Woningzoekenden die niet tot bovengenoemde groepen behoren.

Let op: per 1 juli verandert naar alle waarschijnlijkheid huisvestingsverordening. Vanaf die datum worden alle urgente woningzoekenden gelijkgesteld. De volgorde wordt bepaald door de einddatum van de urgentie.

De toewijzingsvolgorde wordt dan:

1. Woningzoekende met een voorrangsverklaring
2. Lokaal maatwerk
3. Overige woningzoekenden

Wanneer meerdere kandidaten met een voorrangsverklaring op een woning reageren wordt de toewijzing van de woning als volgt bepaald:

- Woningzoekende met een verlengde voorrangsverklaring
- Woningzoekende van wie de urgentie het eerste eindigt
- Bij gelijke einddatum van de urgentie gaat de woningzoekende voor die uit dezelfde CBS wijkcode komt als die van de geadverteerde woning
- Bij een gelijke einddatum van de urgentie en gelijke CBS wijkcode gaat de woningzoekende met het meeste aantal goede reactie op woningen voor.

Bijlage 5 Nieuwbouw Bomenwijk

1-4-2018

3

Vernieuwing Bomenwijk

Masterplan voor fasen 3, 4 en 5

1. Inleiding

In 2008 is gestart met de herontwikkeling van de Bomenwijk te Delft. Door de financiële problemen die 2012 ontstonden, kwam een aantal projecten – waaronder de herinrichting van de Bomenwijk – stil te liggen. De herinrichting was op dat moment voor circa 56% voltooid. De verscheidenheid in woningtypen en (huur)prijzen die door de vernieuwing ontstaat moet van de Bomenwijk voor meer mensen een aantrekkelijke buurt maken om in te wonen.

In 2013 zijn we met gemeente Delft en aannemer Van Wijnen bij elkaar gekomen om afspraken te maken over het oppakken en uitvoeren van de stilgelegde fasen uit het vernieuwingsplan. Dat heeft toen helaas niet geleid tot overeenstemming.

Na het vastlopen van deze eerste doorstartpoging hebben we in 2014 een aantal aanvullende afspraken gemaakt voor de korte termijn:

- We knappen de woningen in de Bomenwijk dusdanig op dat deze nog minimaal vijf jaar verhuurd kunnen worden;
- We zeggen de tijdelijke huurcontracten op en verhuren de woningen weer regulier;
- We voeren werkzaamheden uit op het gebied van en die bijdragen aan het sociaal beheer, de leefbaarheid en verhuurbaarheid.

In 2016 hebben we het onderzoek naar de haalbaarheid hiervan opnieuw opgestart. We hebben in het verleden afspraken gemaakt met de gemeente waardoor het verwachtingsniveau zeer hoog is. De gemeente Delft ziet graag dat we de ontwikkeling van de Bomenwijk weer oppakken conform de anterieure overeenkomst uit 2011. In de gemeenteraad zijn vragen gesteld over de voortgang en was men blij te horen dat we weer onderzoeken in hoeverre de herstructurering afgerond kan worden.

Het is – naast afmaken waaraan we zijn begonnen – om meerdere redenen wenselijk om door te gaan met de vernieuwing van de Bomenwijk:

- *Delft is een van onze kerngemeenten*
In de portefeuillestrategie hebben we nadrukkelijk gekozen voor Delft als kerngemeente. We willen hier ook op de lange termijn een volwaardige corporatie zijn en dus ook inzetten op nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De ontwikkeling in de Bomenwijk sluit hier goed op aan. Het is een kwalitatieve verbetering van de Bomenwijk, met aandacht voor differentiatie van doelgroepen, evenwichtige wijkopbouw, duurzaamheid en betaalbaarheid.
- *Woonvisie gemeente Delft*
De ontwikkeling sluit ook aan de bij woonvisie van de gemeente Delft om meer woningen toe te voegen in het middeldure segment. Delft groeit tot 2023 met 9000 huishoudens, waarvan 4000 voor studenten. De grootste groei betreft alleenstaanden (we bouwen kleine appartementen in fase 4 en 5), gezinnen (in fase 3 bouwen we veel ruime woningen zowel sociaal als vrije sector) en 55-plussers (ook voor deze groep zijn de appartementen in fase 5 geschikt). In fase 4 bouwen we meer voor jonge starters. Net afgestudeerde kenniswerkers bijvoorbeeld.
- *Portefeuillestrategie*

Door verder te gaan met de herstructurering verbetert de portfolio en rendementsscore aanzienlijk. De woningen worden gasloos uitgevoerd waardoor de woningen bijdragen aan onze ambitie om een gasloze bouwvoorraad in 2050 te hebben.

We hebben ten opzichte van het oorspronkelijke masterplan een aantal aanpassingen gedaan. Dat was nodig om het resultaat te verbeteren. Oorspronkelijk zaten er veel koopwoningen in het plan. Die hebben we omgezet in vrijesectorwoningen. Dat past ook beter bij de woonvisie van de gemeente omdat er een tekort aan woningen in het middensegment is.

We hebben nog iets meer woningen toe kunnen voegen. En omdat de woningwet tussen het oorspronkelijk masterplan en nu herzien is, kunnen wij niet langer de inrichting van het openbaar gebied op ons nemen. De gemeente Delft neemt dat over.

Dit geoptimaliseerde masterplan ligt nu – mede als gevolg van onze status als saneringscorporatie – als startdocument ter goedkeuring bij onze RvC en onze toezichthouders Autoriteit wonen (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

2. Projectgegevens en plan

2.1 Locatie

De Bomenwijk is een naoorlogse wijk die dichtbij het centrum van Delft en natuur- en recreatiegebied Delftse Hout ligt. De snelweg A13 loopt langs de wijk.

De Bomenwijk bestond oorspronkelijk uit 634 woningen, waarvan het overgrote deel portiekappartementen betrof. Daarnaast was er aan het Lindeplein een aantal kleinschalige winkelpanden.

De eerste twee fasen van het masterplan zijn reeds uitgevoerd. Er zijn woningen gesloopt en daar zijn eengezinswoningen, benedenbovenwoningen en winkels voor teruggebouwd. De nieuwe eengezinswoningen zijn verkocht. De andere nieuwe woningen en winkelruimten verhuren wij.

Fasen 3, 4 en 5 hebben betrekking op de sloop van in totaal 190 woningen (zie foto 1) en de nieuwbouw van 179 woningen. Met deze ingreep ronden we de herstructurering van de Bomenwijk af.



Foto 1: Situatie te slopen portiekwoningen (groen) en duplexwoningen (rood).

De te slopen complexen bestaan uit portiekwoningen en duplexwoningen, zie foto 2 en 3.



Foto 2: Bestaande portiek en duplexwoningen

2.2 Kenmerken van de woningen

Voor de ingreep slopen we duplexwoningen en portierwoningen:

	500241 Bomenwijk duplexen	50242 Bomenwijk portieken
bouwjaar	1949	1949
aantal eenheden	72	126
aantal eenheden in project	64	126
aantal 2 kamer woningen	64	8
aantal 3 kamer woningen		58
aantal 4 kamer woningen		53
aantal 5 kamer woningen		7
Oppervlak GBO	41m2	50m2
WWSpunten	98	119
netto huur onder kwaliteitskortingsgrens	31	26
netto huur onder 1e aftoppingsgrens	33	61
netto huur onder 2e aftoppingsgrens		22
netto huur onder DAEB		17
energie-index	1,53	1,77

Tabel 1: Kenmerken eenheden project (peildatum 1-1-2018)

2.3 Technische staat

De portiek- en de duplexwoningen zijn gedateerd en de afgelopen jaren op het niveau van schoon, heel en veilig onderhouden. Qua uitstraling zijn zowel de wijk als de (portiek)woningen gedateerd. De woningen zijn technisch verouderd, hebben geen lift en voldoen niet aan de duurzaamheidsvisie.

2.4 Verhuurbaarheid

De woningen worden op dit moment regulier verhuurd. Ze zijn een periode met tijdelijke contracten verhuurd geweest. Vanaf het moment dat de vernieuwing in 2014 voorlopig stil gelegd werd zijn de woningen weer regulier verhuurd.

2.5 Geoptimaliseerde masterplan

In het geoptimaliseerde masterplan bouwen we 179 woningen. Daarvan zijn er 44% DAEB en 56% niet-DAEB. Deze woningen zijn allemaal gasloos en hebben energielabel A+.

Geoptimaliseerd masterplan - nieuwbouw

fase	aantal	type	categorie	huurprijs
fase 3	10	benedenwoningen	DAEB	€ 710
	20	bovenwoningen	niet-DAEB	€ 950
	8	tweelaagse eengezinswoningen	niet-DAEB	€ 1.100
fase 4	5	benedenwoningen	DAEB	€ 710
	10	bovenwoningen	niet-DAEB	€ 950
	14	tweelaagse eengezinswoningen	niet-DAEB	€ 1.100
	48	appartementen	DAEB	€ 710
	16	jongerenappartementen	DAEB	€ 597
fase 5	48	appartementen	niet-DAEB	€ 875
totaal	179			



3. Participatie en communicatie

3.1 Verwachtingen bewoners

Qua verwachtingen van bewoners is er sprake van een uitdagende opgave. Destijds hebben we alle woningen al 'leeg' gemaakt en tijdelijk verhuurd op basis van de leegstandswet. Toen duidelijk werd dat we de planontwikkeling niet konden afmaken, zijn alle huurovereenkomsten omgezet in reguliere huurovereenkomsten en hebben we een aantal noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd. Alle leegkomende woningen zijn sindsdien regulier verhuurd – zonder de (nieuwe) huurders daarbij een schets van de mogelijke toekomst te bieden. Veel bewoners zullen dit zien aankomen, maar lang niet allemaal. De Bomenwijk ligt dicht bij het centrum. Bewoners hebben nu een sociale huurwoning op een goede locatie. Veel bewoners kunnen niet terug keren naar de nieuwbouw. Het enthousiasme onder de huidige bewoners voor de herinrichting van de Bomenwijk is waarschijnlijk niet hoog.

Daarnaast zijn de 'oude' eengezinswoningen en een duplexblokje buiten de planvorming gebleven. We moeten nog een apart onderzoek naar mogelijkheden voor renovatie starten. Wellicht zorgt het voor onbegrip dat we dat niet in een keer meegenomen hebben. Dat heeft echter te maken met het feit dat deze woningen niet in het oorspronkelijke masterplan zaten (zouden oorspronkelijk ook gesloopt worden om ruimte te maken voor waterberging).

3.2 Participatieproces

We willen de bewoners nauw bij het proces betrekken. Persoonlijk contact is daarbij belangrijk. Dit bieden we in de vorm van huisbezoeken en informatiebijeenkomsten. Daarnaast informeren we bewoners via (nieuws)brieven en onze website, en richten we spreekuren in.

Op dit moment zijn er geen bewonersgroepen en/of -commissies actief. Als blijkt dat er wel behoefte is aan een vorm van bewonersorganisatie, bijvoorbeeld een klankbordgroep, dan ondersteunen wij bij de oprichting hiervan. Zolang er geen bewonersvertegenwoordiging is overleggen we onze plannen – sociaal (beheer)plan en communicatieplan – graag met de Huurdersraad.

3.3 Sociaal beheer

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.

