

Vragen en antwoorden Strategisch Voorraadbeleid 2017-2028

Wat gaat er nu gebeuren?

Voor de komende vijf jaar

1. We gaan de eerste vijf jaar 1250 woningen vernieuwen/verbeteren. De huurders van enkele complexen hebben een brief ontvangen. Die projecten starten de voorbereidingen in ieder geval binnen vijf jaar. Maar dit zijn nog geen 1250 woningen.

2. We hebben nog een aantal complexen op het oog. Wij vinden dat we nog onvoldoende zekerheid hebben voor wat betreft de start van de voorbereiding om de huurders nu al te informeren. Gaandeweg wordt duidelijk welke complexen het eerst in voorbereiding gaan. Zodra dit bekend is, informeren we de huurders die het betreft. We willen geen verwachtingen wekken die we niet waar kunnen maken.

Voor over meer dan vijf jaar

De inventarisatie van het afgelopen jaar heeft ons wel inzicht gegeven in welke complexen er idealiter gezien daarna aan de beurt zijn. Maar daar gaan we nu nog niets over zeggen. Het is te onzeker, zowel betreft de uitvoering als de planning. Zoals eerder gezegd: we willen geen dingen beloven die we niet waar kunnen maken.

Hoeveel tijd kost de voorbereiding en uitvoering van een project?

A. voorbereiding voor groot onderhoud / verbeteronderhoud = minimaal een jaar en voor de uitvoering nog een keer minimaal een jaar. Dat betekent dat het meest eenvoudige onderhoudsplan twee jaar vraagt.

B. Gaat het om herstructurering, dan komt daar nog 1,5 bij voor het uitplaatsen van huurders plus het feit dat we dan rekening moeten houden met de procedures van de gemeente en de planning van de andere partijen zoals de aannemer.

Dan hebben we de onvoorziene zaken nog niet meegenomen. Dat is ook de reden dat we voorzichtig zijn met informatie en data.

Welke ingrepen / soorten aanpak zijn er?

Voor de complexen/woningen kan het gaan om:

- herstructurering
- verbeteronderhoud
- energiemaatregelen

Bij alle drie vormen van aanpak is verduurzaming een thema. Na de aanpak streven we ernaar dat de woningen energielabel B of A, A+, A++ hebben

Het totaalpakket van deze maatregelen, aangevuld met planmatig onderhoud, moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van ons bezit hoger wordt en dat we qua financiën en personeel ook uit kunnen voeren wat we beloven.

Wat houden de maatregelen in? Waar kan ik op rekenen?

Herstructurering = sloop/nieuwbouw of renovatie

Verbeteronderhoud = naast energiemaatregelen bijvoorbeeld ook het verbeteren van de voorzieningen en eventueel de plattegrond, badkamer/toilet enz. Het kan van alles zijn, eerst is grondig onderzoek nodig.

Energiemaatregelen = werkzaamheden om te komen tot B of beter, bijvoorbeeld isoleren van de schil, andere installatie enz.

Ik heb een brief ontvangen dat mijn woning binnen vijf jaar aan de beurt is. Wanneer gaan jullie dan starten?

Dat is van verschillende factoren afhankelijk. Onder andere van de keuze wat er gaat gebeuren. Alle stappen die we moeten zetten, vragen tijd. Zodra we meer zekerheid hebben, informeren we betrokkenen daarover.

Welke garantie hebben we?

Hoe concreter het plan en hoe dichterbij de uitvoering, des te meer garantie dat het allemaal zo wordt uitgevoerd als gepland. Voor de complexen die we noemen, hebben we geld en mensen gereserveerd. We hebben ook aan de gemeente en andere betrokken partijen gevraagd of onze werkzaamheden ook passen in hun planning. Deze stappen dragen bij aan de zekerheid dat de plannen ook binnen vijf jaar zullen starten.

Bij welke complexen gaan jullie met planmatig onderhoud aan de gang?

Ons jaarplan Planmatig Onderhoud (schilderwerk e.d.) is rond oktober bekend. Dat is een planning voor 2019. Daarvoor geldt dat we met die complexen in 2019 starten, maar dat de volgorde nog wel kan wisselen. Dat heeft onder andere te maken met het selecteren van de aannemers en de planning van de werkzaamheden over het jaar. De lijst is ook te vinden op onze website.

Waarom gaan jullie minder markthuurloningen verhuren?

Wij zijn een woningcorporatie en die richten zich primair op woningen bouwen en verhuren voor mensen met een inkomen tot € 36.789. Markthuurloningen (vrije sector) passen daar voor ons niet bij. Dit betekent dat wij een deel van de woningen markthuurloningen voor een lagere huur gaan verhuren als ze vrijkomen.

Woningzoekenden met een groter budget zijn op anderen aangewezen. Zoals de particuliere verhuurders. Maar bijv. ook Velison Wonen. Deze corporatie heeft meer markthuurloningen dan wij.

Waarom stoppen jullie met verkopen van de Vlakkenflats? En gaat de verkoop Fidelishof wel door?

We stoppen met de verkoop omdat deze woningen geschikt zijn voor onze primaire doelgroep met een inkomen tot € 36.789,00. En er is veel belangstelling voor. Dat zijn de redenen.

De keuze om toch met de verkoop van de appartementen in Fidelishof door te gaan, is gebaseerd op het feit dat al meer dan de helft is verkocht. De kans dat we alle appartementen verkopen is bij dit complex het grootst.

Blijven jullie nog wel investeren in woningen die niet in aanmerking komen voor nieuwbouw of verbeteronderhoud?

Wij staan voor schoon, heel en veilige woningen. Naast de grotere ingrepen, blijven we natuurlijk planmatig onderhoud uitvoeren (schilderen, vervangen badkamer/toilet e.d.). Daarnaast hebben we natuurlijk ook nog het reguliere reparatieonderhoud en het onderhoud aan woningen die leegkomen.

Mag ik dan wel een nieuwe CV als mijn woning nog niet aan de beurt is?

Het blijft zo dat het plaatsen van een CV afhangt van de woning en de onderhoudsplanning. En nu ook van het nieuwe afspraken die de overheid hierover maakt, in het kader van gasloze woningen. Als u ons laat weten dat u graag CV wilt, dan kijken wij of dat in uw geval mogelijk is of niet. Dat geldt ook voor andere individuele voorzieningen.

Wat betekent de nieuwe wet die gaat over gasloos bouwen en per 1 juli ingaat?

Alle nieuwbouwprojecten waar na 1 juli 2018 een vergunning voor wordt aangevraagd, worden niet meer op gas aangesloten. Wij gaan op zoek naar andere oplossingen.

Doen jullie ook nog iets met verwarming met restwarmte van Tatasteel of andere bedrijven?

Wij, en ook andere organisaties, zijn al langer met Tatasteel in overleg. Bij onze nieuwbouw gaan wij hier serieus naar kijken. Maar ook bij andere complexen zullen we dit zeker overwegen. Een dergelijke aanpak is nodig om te kunnen voldoen aan de eisen die aan ons worden gesteld op het gebied van 'gasloos' bouwen. Als het warmtenet van start gaat, willen wij 1400-1500 woningen op het net aansluiten.

Wat gaan jullie verder aan duurzaamheid doen? Gaan jullie zonnepanelen plaatsen?

Bij alle complexen kijken we naar de mogelijkheden hoe we bij kunnen dragen aan duurzaamheid. We honoreren op dit moment geen individuele verzoeken.

18 juli 2018