

Veelgestelde vragen van bewoners

Project sloop-nieuwbouw 138 woningen Velp Zuid (deelgebied 3)

Algemeen

Vivare gaat 138 woningen in deelgebied 3 in Velp-Zuid slopen en vervangen door nieuwbouw. De redenen zijn divers. De woningen zijn woontechnisch en bouwkundig gezien 'op'. Er zijn onder andere klachten over kou, tocht en vocht. Ook is de warmte- en geluidsisolatie slecht en is de indeling niet meer van deze tijd. Dit betekent dat de investering om deze woningen op het gewenste niveau te krijgen niet haalbaar en financieel wenselijk is. Daar komt nog bij dat er in deze wijk te weinig sociale huurwoningen zijn.

Daarom willen we in het nieuwe plan - na de sloop - meer woningen terugbouwen. Niet alleen eengezinswoningen, maar ook appartementen. De nieuwbouw is volgens de eisen van nu, prettig, energiezuinig en deels levensloopbestendig. Bewoners die terug willen keren naar de nieuwbouw krijgen daarvoor de mogelijkheid.

We begrijpen dat het besluit om de woningen te slopen ingrijpend is. Vivare helpt daarom zo goed mogelijk tijdens het proces van sloop-nieuwbouw. Afspraken zijn uitgewerkt in een Sociaal Plan. Dit plan is gedeeld met de betrokken huurders en hierover is inmiddels met hen het gesprek gevoerd.

De belangrijkste vragen met antwoorden leest u in onderstaand overzicht. Op sommige vragen hebben we nu nog geen precies antwoord. Dat komt omdat sloop/ nieuwbouw een lang proces is dat stap voor stap verloopt. We sturen u nieuwsbrieven via e-mail of post om u te informeren.

1. Vragen over het plan

Waarom kiest Vivare niet voor het groot onderhoud?

Ook na groot onderhoud voldoen de woningen nog steeds niet aan de eisen en wensen die er zijn voor woningen in de toekomst. Zo zijn de woningen niet goed meer te isoleren - volgens de huidige normen - en aardgasloos te maken. Ook is de indeling van de woningen niet meer van deze tijd, waardoor bijvoorbeeld zorg lastig te leveren is (te smalle trap, te smalle deuren, geen staruimte naast het bed, te kleine badkamer etc.) Daarom kiezen we voor sloop.

Hoeveel nieuwbouwwoningen wil Vivare terugbouwen?

We willen zoveel mogelijk mensen aan een woning helpen. Daarom willen we meer dan 138 woningen terugbouwen. We denken aan ongeveer 200 woningen.

Wat voor type nieuwbouwwoningen wil Vivare terugbouwen?

Dat is nog niet precies bekend. Vivare wil een buurt met verschillende soorten woningen, dus eengezinswoningen en ook appartementen/hoogbouw. Het is de bedoeling een deel van de woningen levensloopgeschikt te maken. Ook gaan we de woningen in verschillende

huurklassen (sociale huur en vrije sector) aanbieden.

Wanneer gaat Vivare de woningen slopen?

Er is op 1 december 2025 een definitief sloopbesluit genomen. De sloop en het bouwrijp maken van de grond start begin 2027. Dit hangt van verschillende dingen af, zoals regelgeving en vergunningen, en het uitwerken en uitrekenen van de plannen. Ook is het belangrijk wat de wensen van bewoners zijn en hoe snel de bewoners een ander huis kunnen vinden. We willen dit zorgvuldig doen voor de huidige bewoners.

Kunnen bewoners ook meedenken over de plannen voor de nieuwbouw?

Ja, dat kan. Er is een Bewonerscommissie (voorheen klankbordgroep) en een werkgroep deelgebied 3 Velp-Zuid. Ook konden (en kunnen) bewoners meedenken en meepraten tijdens de diverse inloopavonden die georganiseerd zijn, waarvan de laatste op 17 november 2025 was. Huurders en omwonenden worden via een e-nieuwsbrief voor dit soort bijeenkomsten uitgenodigd.

Kan ik terugkeren op precies dezelfde plek als waar ik nu woon?

U krijgt de mogelijkheid om terug te keren naar de wijk. Dit is misschien niet precies dezelfde plek als waar u woonde. Daar komt bij dat het stratenpatroon mogelijk ook kan veranderen.

Moet Vivare voor sloop 70% akkoord ophalen bij de huurders?

Nee, dat hoeft niet. Vivare moet er wel voor zorgen dat de huurder een passend aanbod krijgen met onder andere een Sociaal Plan en een andere woning.

2. Vragen over de (technische staat van de) huidige woningen

Ik heb gebreken in mijn woning. Wordt hier nog wat mee gedaan door Vivare?

Vivare blijft uw woning onderhouden. U kunt uw reparatieverzoeken blijven melden bij Vivare. We pakken alleen *geen* grote zaken op, zoals de renovatie van keuken, badkamer en toilet en het vervangen van bijvoorbeeld kozijn en boeiboorden.

Ik heb veel geld uitgegeven in (en om) de woning, krijg ik daarvoor geld terug?

Als u aanvragen heeft gedaan voor Zelfaangebrachte Voorzieningen (ZAV), dan worden hierover afspraken met u gemaakt. Financiële vergoeding is ook afhankelijk van de technische staat van de aanpassingen.

Wij adviseren u om vanaf dit moment geen grote veranderingen meer aan uw huis en tuin te doen, en geen eigenwijze verbouwingen aan te vragen. Aanvragen die na 1 mei 2024 worden gedaan, krijgen geen financiële vergoeding meer.

Hoe moet ik mijn woning achterlaten als ik ga verhuizen?

Als u uw woning opzegt, maakt de Vastgoedconsulent van Vivare een afspraak met u. We komen dan bij u langs en bespreken met u hoe u uw woning moet achterlaten. Het uitgangspunt is dat uw woning als u vertrekt tijdelijk verhuurd wordt. U moet daarom uw woning leeg, schoon en zonder schade achterlaten.

Wat doet Vivare met de woningen die nu leeg staan of leegkomen?

Die gaan we via de Leegstandswet tijdelijk verhuren. We willen namelijk voorkomen dat woningen lang leeg blijven staan (o.a. in verband met het risico op kraken en verminderde veiligheid /leefbaarheid) en daarom worden de woningen tijdelijk verhuurd tot aan de sloop. Vivare maakt hierover afspraken met de gemeente Rheden. De tijdelijke bewoners krijgen een tijdelijke huurovereenkomst. Zij komen ook niet in aanmerking voor de regelingen uit het Sociaal Plan. En krijgen dus geen verhuiskostenvergoeding, geen voorrang en geen plek in de nieuwbouw. Dit geldt ook voor de woningen die tussen nu en de sloop leegkomen.

3. Vragen over het Sociaal Plan

Wat is een sociaal Plan?

Het Sociaal Plan is een document waarin alle afspraken rondom de sloop zijn opgeschreven. De belangrijkste punten zijn:

- De mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw.
- De toewijzing van een andere woning.
- De verhuiskostenvergoeding.
- De bevrozing van de huidige huurprijs.
- Afspraken over hoe u uw woning moet achterlaten.

Het Sociaal Plan is ingegaan met ingang van het sloopbesluit (sinds 1 december 2025).

Wie heeft het Sociaal Plan opgesteld?

Vivare stelt het basis Sociaal Plan op. Daarin staan de belangrijkste punten die gelden volgens de wetgeving en het Vivare-beleid. Ook bespreken we het Sociaal Plan met de huurdersvereniging en de bewonerscommissie Velp –Deelgebied 3 (voorheen de klankbordgroep). De wensen en afspraken vanuit de HVR en de bewonerscommissie zijn meegenomen in het sociaal plan.

Is er een terugkeermogelijkheid?

Ja, u krijgt de mogelijkheid om terug te keren naar een woning in het plangebied. Deze afspraak zijn verder uitgewerkt in het Sociaal Plan.

Krijgen de bestaande huurders van de wijk de eerste keuze bij de nieuwe woningen?

Huurders die willen terugkeren, krijgen voorrang boven mensen die nu niet in het plangebied wonen.

Krijg ik urgentie als ik een woning ga zoeken?

Ja, u krijgt een stadvernieuwingsurgentie. Hiermee krijgt u voorrang op woningen die te huur worden aangeboden via Entree. Deze urgentie is onderdeel van het Sociaal Plan.

Mag ik een woning weigeren en hoe vaak mag dat?

Als u een stadsvernieuwingsurgentie heeft, dan mag u een woning weigeren. Een aangeboden wisselwoning mag u tot twee keer toe weigeren, maar de derde wisselingwoning die we aanbieden, zult u dan moeten accepteren.

Moet ik voor een levensloopgeschikte woning ook een indicatie bij de gemeente vragen?

Ja, als u een levensloopgeschikte woning wilt gaan huren, dan heeft u ook een indicatie nodig van de gemeente. U kunt deze aanvragen bij het sociaal loket, afdeling WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Dat kunt u nu al doen.

Hoeveel tijd heb ik om een nieuwe woning te vinden?

De termijn om een andere woning te zoeken, is minimaal 1 jaar als u woont in fase 1. Als u woont in fase 2 heeft u langer de tijd om een andere woning te zoeken. Dit staat in het Sociaal Plan.

Krijg ik een verhuisvergoeding?

U ontvangt een verhuiskostenvergoeding. De hoogte daarvan is € 7.673,- (wettelijk afgesproken op 29 februari 2025, dit bedrag kan elk jaar worden aangepast). In het Sociaal Plan wordt opgeschreven wanneer en hoe dit bedrag aan u wordt betaald.

Krijg ik bij tijdelijke huisvesting twee keer een verhuiskostenvergoeding?

Nee, u krijgt één keer een verhuiskostenvergoeding. Dit bedrag wordt wel in gedeeltes uitbetaald. Deze afspraak staat uitgewerkt in het Sociaal Plan.

Wordt de huurprijs nu bevroren?

Ja, normaal wordt de huurprijs bevroren als het sloopbesluit is genomen. In uw project heeft Vivare de huurprijzen nu al bevroren in 2024. U krijgt dus geen huurverhoging meer tot aan de sloop van uw woning.

Kan Vivare ervoor zorgen dat mijn huur niet stijgt bij verhuizing?

Nee, wij kunnen niet beloven dat de huur niet stijgt bij verhuizing. Het kan zelfs zo zijn dat uw huur stijgt, maar uw woonlasten dalen. Een beter geïsoleerd huis is duurder in huur, maar heeft lagere energielasten.

Hoeveel huur moet ik gaan betalen bij de nieuwbouw? Is dat veel hoger?

De nieuwe huurprijzen zijn nu nog niet bekend. Het beleid van Vivare is dat wij passend toewijzen. Dit geldt ook voor nieuwbouw. Als het nodig is, zullen we een huurprijs 'aftoppen' zodat ook mensen met een laag inkomen die willen terugkeren naar de nieuwbouw, een huis in het plangebied in Velp-Zuid kunnen huren.

Wat als mijn inkomen te hoog is? Krijg ik dan nog wel een sociale huurwoning?

Bij het toewijzen van woningen moeten we rekening houden met de Wet op het Passend toewijzen (zie ook overzicht op entree.nu). Dit betekent dat uw huurprijs moet passen bij uw gezinssamenstelling en uw inkomen. Als er dan geen enkele passende woning voor u in het plangebied is, dan kunnen we hierop een uitzondering maken.

4. Mijn vraag staat er niet bij

Waar kan ik terecht met mijn vragen?

Heeft u nog een vraag, ook na uw gesprek met onze sociaal projectleiders (Rosanne Hoogers en Anja Meeuwsen), loop gerust binnen tijdens ons spreekuur: iedere maandagochtend aan de Adriaan Pauwstraat 5. Of mail naar klant@vivare.nl