



Aan samenwerkingspartners en
belanghebbenden van Talis
in Nijmegen

Datum

1 november 2019

Onderwerp

Vervolg vernieuwing Jerusalem

Beste relatie,

Eind augustus ontving u van mij een brief over onze vernieuwingsplannen in Jerusalem. Aanleiding voor deze brief was dat wij merkten dat de vernieuwing van de buurt Jerusalem volop leeft. Niet alleen bij de bewoners en bij onze collega's, de betrokkenheid gaat verder. Nu het complete sloop/nieuwbouwplan bijna gereed is, merken we dat niet alleen de aandacht, maar ook de maatschappelijke en politieke druk voor dit plan toeneemt. We merken ook dat dit invloed heeft op de onzekerheid en onrust bij bewoners. Daarom wil ik u graag in deze tweede brief meenemen in de ontwikkelingen van de laatste maanden en u een vooruitblik bieden op wat er komen gaat.

Bewonersavonden

In de afronding van het nieuwbouwplan organiseerden we in september acht bewonersbijeenkomsten om de woningplattegronden te bespreken en om vragen van huurders te beantwoorden. In voorbereiding hierop hebben we met de bewonersprojectgroep twee verschillende plattegronden voor alle woningtypen uitgewerkt. Bewoners konden aangeven welke plattegrond hun voorkeur had. De plattegrond die de meeste stemmen kreeg, wordt straks de plattegrond van de nieuwe woning. 163 bewoners van de 202 woningen¹ hebben hun keuze voor de plattegrond gemaakt. En inmiddels weten alle bewoners hoe de plattegrond van hun nieuwe woning eruit komt te zien. Hierbij hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met wensen van de bewoners. Zo komt er een

¹ Het project Jerusalem heeft 220 woningen. Hiervan zijn er nu 202 in de reguliere verhuur. Eén woning is projectwoning. De overige woningen zijn tijdelijk in bruikleen gegeven aan Gapph om leegstand te voorkomen. Deze woningen zijn afgelopen twee jaar vrijgekomen door verhuizingen en niet meer in de reguliere verhuur gegaan, zodat ze tijdens de sloop/nieuwbouw als wisselwoning gebruikt kunnen worden.



LEVEN
BEGINT MET WONEN

Volgvel

1

Onderwerp

Vernieuwing Jerusalem

tweede toilet op de bovenverdieping en worden de woningen met twee verdiepingen (212 van de 220 woningen) over de hele breedte 1,5 meter uitgebouwd. De nieuwe woningen worden gebouwd volgens het huidige Bouwbesluit en voldoen aan de nieuwe duurzaamheidseisen. Dit betekent bijvoorbeeld een bredere gang en in de meeste gevallen een grotere badkamer. Ook de technische installaties die een zeer energiezuinige woning nodig heeft, nemen ruimte in beslag.

De bijeenkomsten in september zijn heel goed bezocht. De bewoners willen erg graag weten hoe het totale plan er uit komt te zien, en dat begrijp ik heel goed. Wensen die de bewoners op deze avonden geuit hebben over de plattegronden, zijn meegenomen in de opdracht naar de architect, zoals bijvoorbeeld openslaande tuindeuren aan de achterzijde.

Keuze architect

Naast de plattegrond is ook het ontwerp van de gevels een belangrijk onderdeel van het plan. Een kwaliteitsteam heeft de architectenselectie gedaan. Dit team bestaat uit een afvaardiging van de bewonersprojectgroep (een huurder en een architect die de bewonersgroep begeleidt), een cultuurhistorisch adviseur, een architect en medewerkers van Talis en aannemer Dura Vermeer. Van de drie uitgenodigde architecten had Architectengroep Gelderland (AGG) het beste ontwerp. In hun voorstel blijft het eigen karakter van de woningen en wijk behouden. AGG gaat het ontwerp nu verder in detail uitwerken voor alle woningen.

Sociaal plan

Deze week hebben we overeenstemming bereikt over het sociaal plan. Samen met een groep bewoners hebben we afgelopen maanden gewerkt aan de inhoud hiervan. De nieuwe huurprijs is het enige onderwerp waarover we niet tot overeenstemming zijn gekomen. Boven op de wettelijk verplichte vergoeding per huishouden is een aantal aanvullende regelingen opgenomen, die ten gunste komen aan de huurders. Huurders die de wijk willen verlaten, kunnen met stadsvernieuwingsurgentie reageren op sociale huurwoningen buiten Jerusalem.



LEVEN
BEGINT MET WONEN

Volgvel
2

Onderwerp
Vernieuwing Jerusalem

Huurprijs

Voor de huurprijs van de nieuwbouwwoningen volgen we het huurbeleid van Talis. Dit is erop gericht om wonen betaalbaar te houden voor mensen met lagere inkomens. Wij verhuren onze sociale huurwoningen al jaren met een lagere huur dan het wettelijk maximum (€ 720,42 in 2019). De kleinere woningen in Jerusalem krijgen een huur op de eerste aftoppingsgrens (€ 607,46 in 2019) en de eengezinswoningen op de tweede aftoppingsgrens (€ 651,03 in 2019). Omdat we verhuren tot deze aftoppingsgrenzen kunnen huurders die daar recht op hebben maximaal de huurtoeslag benutten. Huurders die willen weten of zij met de nieuwe huurprijs in aanmerking komen voor huurtoeslag en de hoogte hiervan, kunnen contact opnemen met STIP om kosteloos een proefberekening te laten maken.

Mede door de aangescherpte eisen voor duurzaam bouwen is het voor Talis niet haalbaar om hier in de stad woningen te realiseren met een lagere huurprijs.

Het is op dit moment voor ons niet mogelijk een nauwkeurige inschatting te maken van de impact van de nieuwe huren voor individuele huurders. Dit verschilt per adres. De huidige bruto huurprijzen lopen sterk uiteen; van € 310 tot € 691. Dit is afhankelijk van het type woning, hoe lang mensen er wonen en het inkomen. Daarbij bepalen onder meer de gezinssamenstelling en inkomen of en hoeveel huurtoeslag mensen ontvangen. Als corporatie beschikken wij niet over individuele inkomens- en huurtoeslaggegevens van huurders. Hetzelfde geldt voor het stookgedrag en de energierekening. De nieuwe woningen worden zeer energiezuinig, minimaal label A+. We kunnen op voorhand echter geen harde uitspraken doen over wat dit kan opleveren voor de energierekening van de individuele huurders.

Vooruitlopend op de sloop/nieuwbouwplannen hebben de huurders in juli van dit jaar geen reguliere huurverhoging ontvangen.

Eerst alles compleet, dan akkoord

We realiseren ons dat het project voor bewoners veel impact heeft en dat we een groot beroep doen op hun geduld. De bewoners zijn toe aan duidelijkheid. Ik verwacht, zoals ook eerder aangegeven, dat we vóór het einde van het jaar de plannen aan de bewoners kunnen presenteren. De bewoners hebben dan alle tijd en ruimte om de plannen te bekijken en hun persoonlijke situatie te bespreken,



LEVEN
BEGINNEN MET WONEN

Volgvel
3

Onderwerp
Vernieuwing Jerusalem

niet alleen met onze mensen van het projectteam, ook met de aannemer en deskundigen op gebied van huurtoeslagen die kunnen helpen om het complete woonlastenplaatje op te stellen.

Als bewoners dan weten waar ze aan toe zijn, vragen wij hen om akkoord te gaan met het totale plan. En als minimaal 70% van de huurders akkoord heeft gegeven, kunnen we starten met de uitvoering van het project. Het is aan de bewoners.

Ik vertrouw erop dat ik u met deze tweede informatieve brief voor dit moment voldoende heb meegenomen in het project Jerusalem.

Heeft u nog vragen, dan beantwoord ik deze graag.

Met vriendelijke groet,

Ronald Leushuis
Raad van Bestuur Talis