

Nieuwsbrief Meezenbroek – 28 januari 2025

# Toelichting op onderzoeken 90 woningen in Meezenbroek

Beste bewoner in de wijk Meezenbroek,

Op verzoek van bewoners zijn de onderzoeken gepubliceerd. We geven in deze nieuwsbrief een toelichting op de onderzoeken en hoe het verder gaat (de tijdlijn).

*U kunt deze onderzoeken vinden op:*

*[www.vinciowonen.nl/projecten/meezenbroek-onderzoeken](http://www.vinciowonen.nl/projecten/meezenbroek-onderzoeken)*

## **Technische staat van de woningen**

*(Rapport 1 t/m 8: conditiemeting, reparatieverzoeken, scan constructie, energielabels)*

Uit deze rapportages blijkt dat veel woningen in slechte staat verkeren. Veel onderdelen van de huizen, zoals gevels, daken en kozijnen, zijn in slechte staat. Ook zijn de meeste badkamers, keukens en toiletten verouderd en niet meer van deze tijd. In de huizen is asbest aangetroffen, er zijn brandveiligheidsrisico's. Er zijn problemen met vocht en schimmel en bij sommige woningen constructieproblemen. Sommige huizen, vooral in de Baron Mackaystraat, vertonen schade door verzakkingen in de ondergrond. Daarnaast zijn de huizen nauwelijks geïsoleerd, wat resulteert in slechte energie labels en hoge energiekosten.

De woningen hebben een laag energielabel: E, F of G. Het aantal en de aard van de reparatieverzoeken laat zien dat de onderhoudskosten veel hoger is dan bij andere woningen.



Vanaf 2029 moeten de E-, F- en G-labels verbeterd zijn, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). We willen de woningen verduurzamen naar minimaal energielabel A+++, zodat deze verduurzaming toekomstbestendig is. Hiermee dalen de energiekosten structureel voor de huidige bewoners en toekomstige bewoners.

### **Verbeteren van woonprogramma**

*(Rapporten 12, 13, 14, 15, 16 en 17: woningmarktontwikkelingen, plattegronden, BAT-scores)*

De huidige woningen zijn allemaal eengezinswoningen. Uit het onderzoek over de woningmarktontwikkelingen blijkt dat er behoefte is aan andere soorten woningen, zoals levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen waar bewoners kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap.



De meeste huizen zijn nu vooral geschikt voor één gezin. In de toekomst zullen er verschillende soorten huizen nodig zijn, zoals huizen waar je kunt blijven wonen als je ouder wordt, ziek bent of een handicap hebt.

Er moet meer variatie in woningen komen om aan de toekomstige vraag te voldoen. Mensen willen graag huizen zonder drempels en met een slaapkamer en badkamer op dezelfde verdieping. De huizen moeten ook geschikt zijn voor verschillende mensen, zoals ouderen, starters, kleine gezinnen, en mensen met een gemiddeld inkomen.

Grotere gezinnen (3 of meer personen) hebben vaak te weinig ruimte, vooral in de slaapkamers. Daarom zijn ruimere slaapkamers en een grotere badkamer in eengezinswoningen nodig.

## **Verbeteren van leefbaarheid**

*(rapport 9 en 16; RIGO buurtprofiel, NPHLN handelingsperspectief)*

De wijk kampt met een tekort aan geschikte woningen voor zowel ouderen als jongeren. Onderzoek 'NPHLN handelingsperspectief' zegt dat dit tekort de doorstroom belemmert en dat de saamhorigheid (sociale cohesie) zwak is. In Meezenbroek wonen veel kleine huishoudens, en het aandeel sociale huurwoningen in de wijk is meer dan 70%.

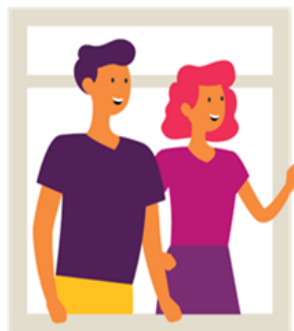
Een doel van het NPHLN (Nationaal Programma Heerlen-Noord) is het 'vermengen' van wijken. Dit betekent dat er, naast sociale huurwoningen, ook woningen voor mensen met een middeninkomen nodig zijn. Het rapport zegt dat hierdoor de leefbaarheid in de wijk verbetert. In een prettige wijk blijven bewoners langer wonen. Ook staat er dat het mogelijk moet zijn om in de wijk te blijven wonen als bewoners ouder worden en minder mobiel zijn. Dit bevordert de cohesie tussen alle bewoners.

We streven naar een woonprogramma waarbij alle bewoners die dat willen, kunnen terugkeren naar de wijk.

## **Bouwen met oog voor het verleden**

*(Rapport 10)*

Dit onderzoek geeft de cultuurhistorische waarde van de woningen en de wijk aan. Hierin staat dat de stedenbouwkundige structuur (het stratenpatroon) als hoog cultuurhistorisch wordt gewaardeerd. Ook staat er dat de woningen in 'meer of mindere mate' als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd. De buurt heeft geen beschermde status (zoals een rijksmonument of een beschermd stadsgezicht).



## **Betaalbaar voor ons als corporatie**

*(Rapport 11: Kostenoverzicht)*

In dit rapport wordt een overzicht gegeven van de kosten voor renovatie en voor sloop/nieuwbouw. De verduurzaming van de woningen moet betaalbaar zijn en blijven. We hebben ook onderzocht wat het kost om de woningen

(gerenoveerd en nieuwbouw) te onderhouden voor de lange termijn, tot wel 60 jaar.

Vincio Wonen is een sociale verhuurder, wat betekent dat wij spaarzaam en voorzichtig moeten omgaan met het geld dat we uitgeven. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat wij ons financieel beheer goed op orde hebben. Het is belangrijk dat de financiën goed op orde zijn, zodat wij onze algemene taak kunnen uitvoeren: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Dit geldt niet alleen voor de huidige huurders, maar ook voor de huurders van over 10 of 30 jaar.

De kosten voor renovatie liggen in eerste instantie lager dan bij nieuwbouw. Bij nieuwbouw is de financiële onderbouwing op de lange termijn echter steviger omdat de onderhoudskosten lager zijn en de waarde hoger.

### **Betaalbaar voor u als bewoner**

*(Rapport 14 en 18: woonlasten en ambitiedocument)*

We hebben als proef een lastenberekening gemaakt voor verschillende situaties. Bijvoorbeeld een tweepersoonshuishouden en een eenpersoonshuishouden dat bijstand ontvangt. Beide huishoudens ontvangen huurtoeslag. We hebben gekeken naar het totaal aan woonlasten (woonlasten = huur - huurtoeslag + energiekosten).

We hebben de woonlasten voor beide typen huishoudens berekend bij renovatie en bij nieuwbouw:

#### *Proefberekening woonlasten bij renovatie*

Bij renovatie blijft de ongeveer huur gelijk en ontvangt de huurder dezelfde huurtoeslag. De energiekosten worden iets lager. Het totale woonlasten dalen dan ten opzichte van de huidige woonlasten.

#### *Proefberekening woonlasten bij nieuwbouw*

Bij nieuwbouw wordt de huur hoger, maar de huurder ontvangt ook meer huurtoeslag. De energiekosten worden bij nieuwbouw (A+++ ) veel lager. Het totaalbedrag is gelijk of zelfs iets gunstiger voor de huurder. Daarbij is er meer comfort en kwaliteit in een nieuwe woning.

#### *Proefberekening toekomstige huurder*


We hebben ook berekend wat de kosten zijn voor huurders in de toekomst (huurders die bijvoorbeeld over 10 jaar in de wijk komen wonen). De totale woonlasten voor **toekomstige** huurders zijn bij renovatie hoger dan bij nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt de huur hoger en daardoor ontvangt de huurder ook meer huurtoeslag. Door de betere isolatie daalt de energierekening (meer dan bij renovatie). De woonlasten zijn bij nieuwbouw voor toekomstige bewoners beter betaalbaar.

Om de betaalbaarheid voor de huidige alsook nieuwe bewoners structureel te

verbeteren is nieuwbouw de beter optie. Daarmee draagt nieuwbouw bij aan het verbeteren van de bestaanszekerheid van zowel huidige als toekomstige bewoners.

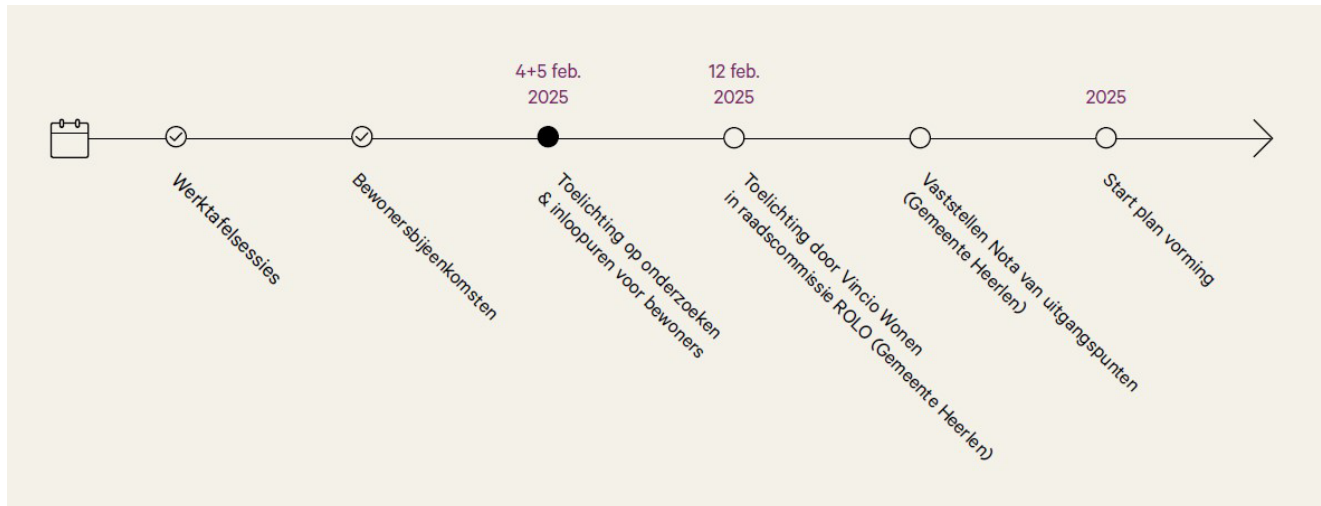
### In gesprek over de onderzoeken

Met de gemeente Heerlen hebben we afgesteld dat u als bewoner met ons in gesprek kan gaan over deze onderzoeken. U kunt zich hiervoor aanmelden door de QR code te scannen en in te schrijven. Lukt dit niet bel dan naar 045 522 32 55 en dan helpen we u hiermee. De gesprekken vinden plaats in de ontmoetingsruimte aan Residentie Goseling in de Van Karnebeekstraat (bij de Benu apotheek het straatje in).

<i>Dinsdag 4 februari</i> 15.00 – 16.00 16.00 – 17.00	<i>Woensdag 5 februari</i> 18.00 – 19.00 19.00 – 20.00	
---	--	---

### Tijdslijn

Dit is de verwachte tijdslijn van het hele proces.



### Heeft u vragen?

Wij vinden het belangrijk om te weten wat er speelt in de wijk. U kunt ons altijd bellen of spreek ons aan als we in de wijk rondlopen.

Met vriendelijke groet,  
Projectteam Meezenbroek  
projectmeezenbroek@vinciowonen.nl