



# Participatiebijeenkomst Renovatie Schermerslaan Zeist

15 juli 2026

# Agenda en introductie

1. Doelstelling vandaag
2. Terugblik
3. Proces en wettelijk kader
4. Renovatieplannen
5. Vraag en antwoord
6. Stemmen
7. Afsluiting

# 1. Doelstelling

**We organiseren deze avond om het draagvlak voor de renovatie van het bestaande complex te toetsen.**

- Het is wettelijk verplicht dat tenminste 70% van de bewoners instemt met een renovatie.\*
- Aan het einde van de bijeenkomst houden we een stemming.
- Na deze bijeenkomst komt een vervolg: Woensdag 2 of 9 september 2026.
- Deze bijeenkomst gaat uitdrukkelijk niet over de nieuwbouw.

*\* zie uitnodigingsbrief voor meer informatie*

# 2. Terugblik

## Inloopavond huurders op 18 juni en 24 juni 2025

- Ideeën-box bewoners Schermerslaan 11-155.
  - Verlichting : noodverlichting, balkons, plafondlamp, LED, voordeur.
  - Afzuiging keuken, ventilatie badkamer en geluidsisolatie
  - Inrichting buitenruimte
  - Veiligheid in- en uitrit Schermerslaan
  - Fietsberging, elektrische toegang, geen scooters
  - Kwaliteit schoonmaak, glazenwasser, draairamen
  - Extra wasmachine, droger, renovatie ruimte



# 3. Proces

1. Afvalbakken ter vervanging van containers in de kelder. Fietskelder renoveren.
2. Balkons verplaatsen.
3. Nieuwbouw realiseren
4. Renovatie bestaande flat.
5. Buitenruimte herinrichten.



# 3. Proces

Wettelijk kader:

- Artikel 7:220 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat minimaal 70% van de huurders moet instemmen met een renovatie van het gehele gebouw.
  - Het voorstel van de verhuurder dient compleet en redelijk te zijn.
  - Bij deze 70% of meer instemming wordt een voorstel geacht redelijk te zijn.
  - Huurders die niet hebben ingestemd kunnen binnen acht weken de rechter vragen dit te weerleggen.
- De stemming van vandaag betreft geen officiële stemming volgens de wettelijke regeling. Wij voeren een informele toets uit.

# 3. Proces

## Huurprijs en Woningwaarderingstelsel (WWS)

- Door verbeteringen aan uw woning verandert de waardering ervan. Op basis van het WWS wordt een nieuwe maximale huurprijs berekend.
- Als huurder kunt u afzonderlijk beslissen over de renovatie en over een huurverhoging.
  - U kunt wel of niet instemmen met de renovatie.
  - Indien u instemt met de renovatie, kunt u wel of niet instemmen met een huurverhoging.
  - Indien u niet instemt met de renovatie, volgt er ook geen voorstel voor huurverhoging (want er is geen verbetering van uw woning).
- De verhuurder is na een dergelijke stemming nergens tot verplicht.

# 3. Proces

Wat gebeurt er aan de hand van de draagvlakmeting?

- Bij voldoende draagvlak (70% of meer instemming renovatie en prijswijziging):
  - Wij werken de plannen verder uit.
  - Aan de hand hiervan krijgt iedere huurder een persoonlijk voorstel.
- Bij onvoldoende draagvlak (minder dan 70% instemming renovatie en prijswijziging):
  - Wij kunnen dan de renovatie niet op de voorgestelde, integrale manier uitvoeren.
  - Dan zullen wij alternatieve mogelijkheden onderzoeken. Denk hierbij aan:
    - Het renoveren van individuele woningen wanneer zij vrijkomen, eventueel met aangepast plan.
    - Het gefaseerd uitvoeren van de gevelrenovatie.
  - Dit betekent dat uw woning niet op korte termijn wordt gerenoveerd.
- Wij verwijzen u naar deze pagina van de Rijksoverheid inzake de rechten van een huurder bij renovatie:  
[Wat zijn mijn rechten bij renovatie van mijn huurwoning? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/verhuur-en-woningmarkt/wonen-in-een-huurwoning/verhuur-en-woningmarkt/wonen-in-een-huurwoning/wat-zijn-mijn-rechten-bij-renovatie-van-mijn-huurwoning)



# 4. Plannen bestaande flat

## **Waarbij goedkeuring van bewoners nodig is:**

- Renovatie gevel, verbeteren isolatie (verduurzaming).
- Vernieuwen badkamers.
- Vervangen keukens.

## **Andere werkzaamheden:**

- Onderhoud (fiets)kelder.
- Verplaatsen balkons.
- Vuilcontainers Schermerslaan in plaats van containers in de kelder.

# 4. Renovatieplannen woningen

Wij verkennen de volgende mogelijkheden:

- Het vervangen van de keukens
  - Vergroten werkblad, meer kastjes, kookplaat, afzuiging
- Het renoveren van de badkamers
  - Nieuw tegelwerk en sanitair
  - Radiator en CV leidingen vervangen
  - Mechanische ventilatie toevoegen
- Het verbeteren van de isolatiewaarde van de gevel
  - Glas en kozijnen, isolatie.
  - Upgrade gevel aan de buitenzijde.

# 4. Renovatieplannen bestaande flat

## Keuken en badkamer



Bestaand

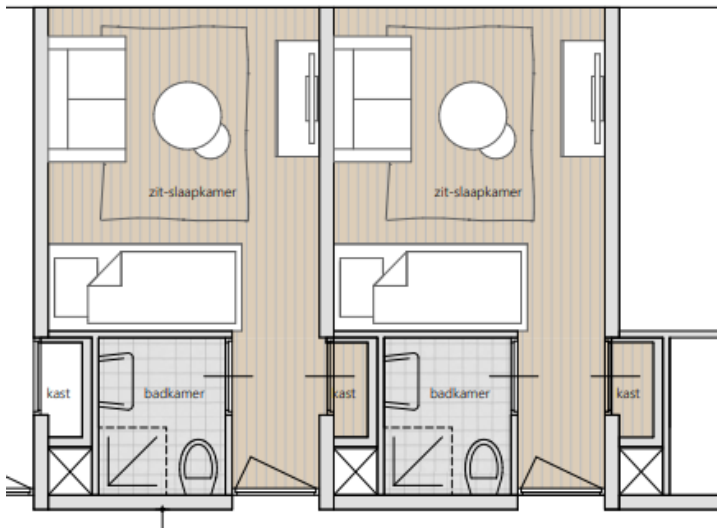


Studie nieuwe situatie

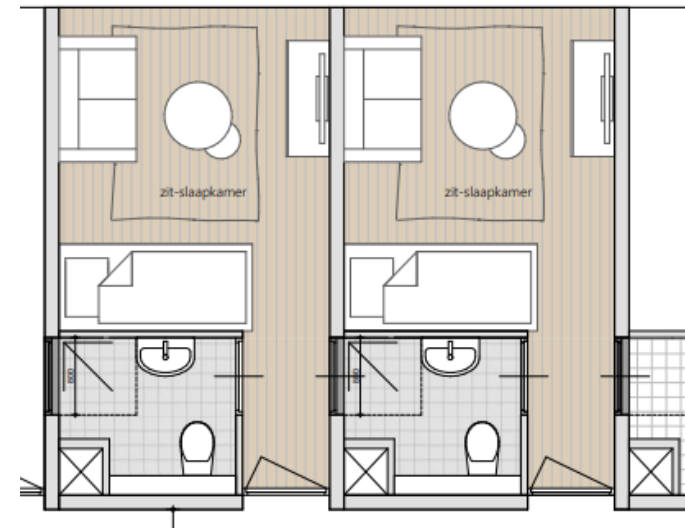
*Indicatieve beelden*

# 4. Renovatieplannen bestaande flat

## Keuken en badkamer



**Bestaand**



**Studie nieuwe situatie**

*Indicatieve beelden*

# 4. Renovatieplannen bestaande flat

## Keuken en badkamer



Bestaand

Studies nieuwe situatie

*Indicatieve beelden*

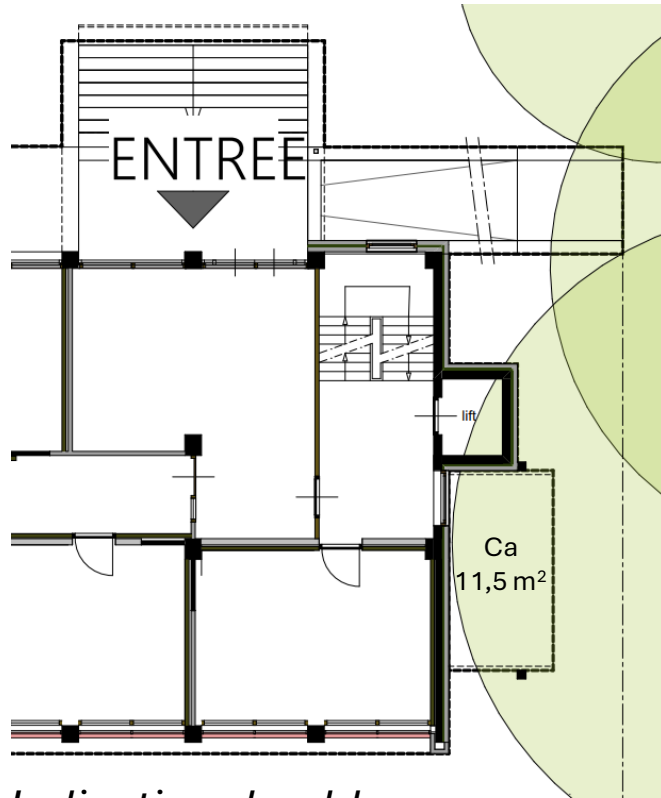
# 4. Gevel en balkons

## Studie gevels

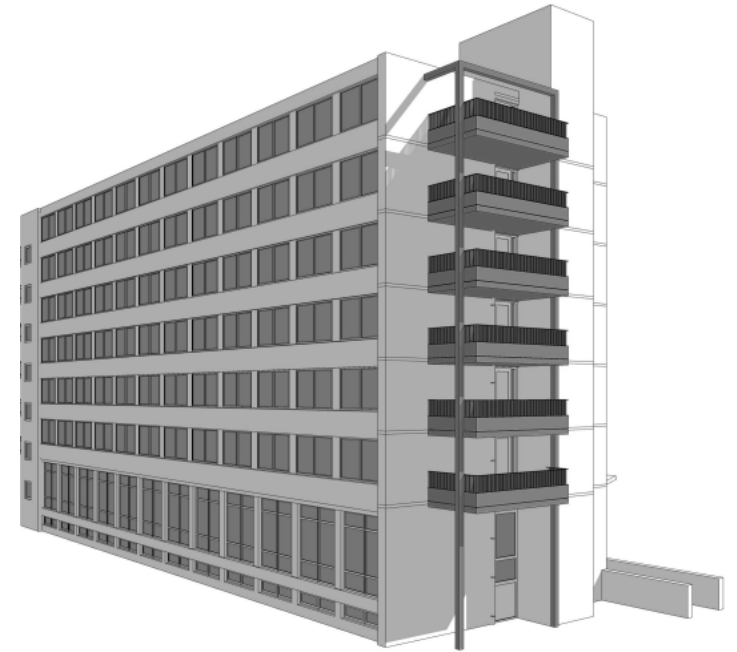
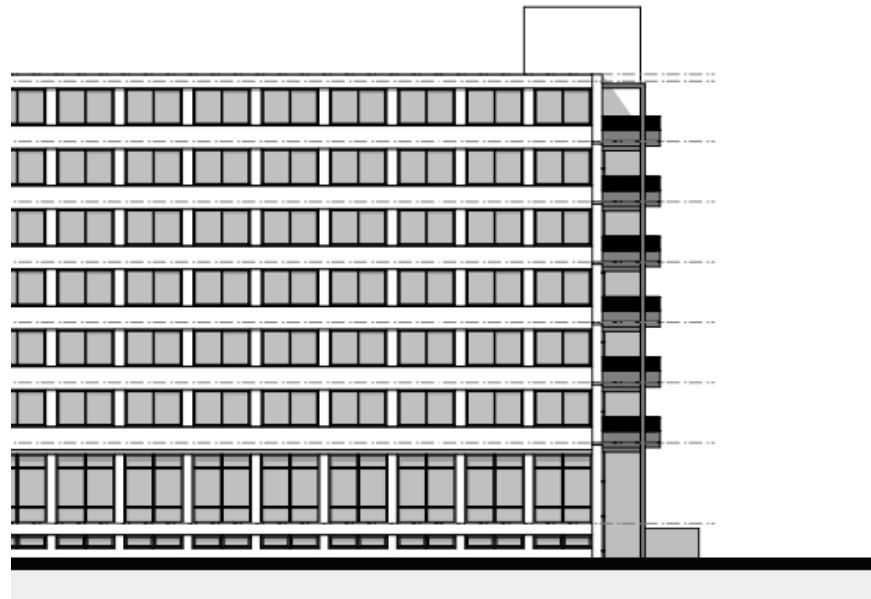


# 4. Balkons verplaatsen

Schets nieuw balkon

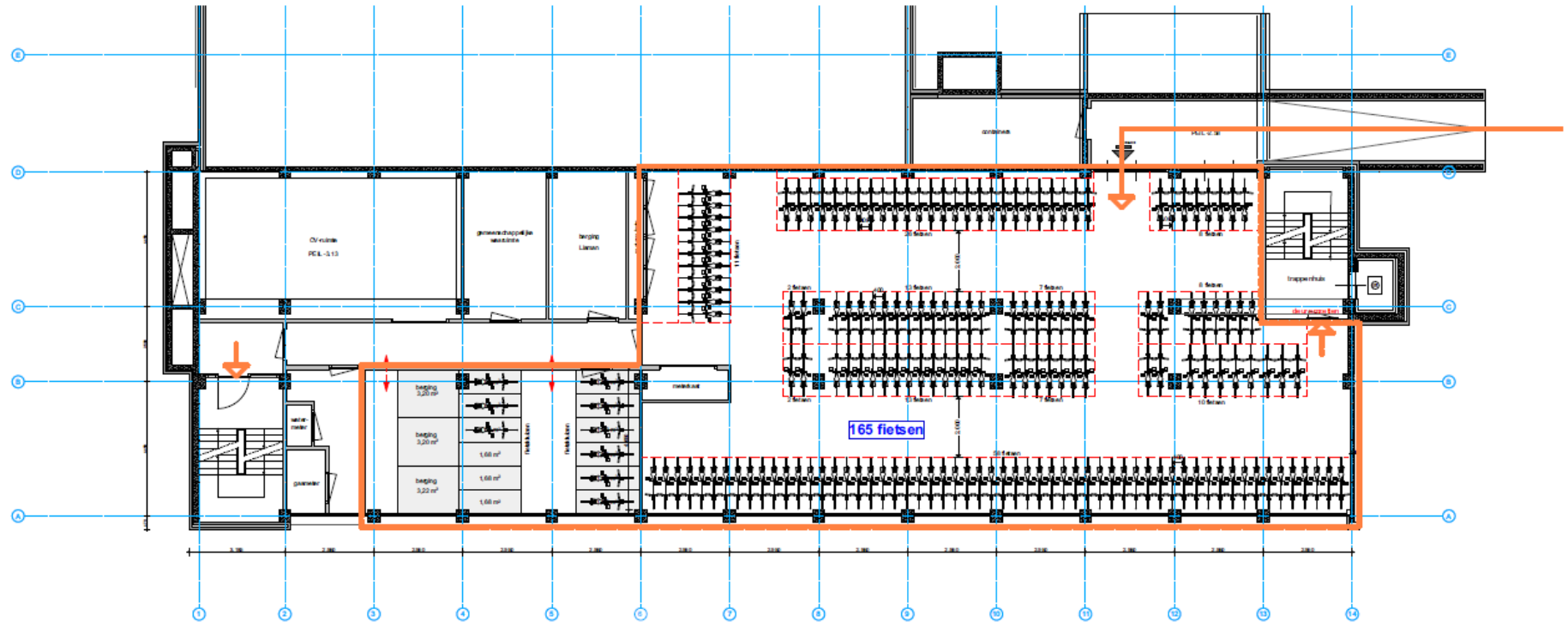


*Indicatieve beelden*



# 4. Onderhoud fietskelder

- Herindelen en oprissen.
- Eventuele privéplekken te huur.
- Scooters en brommers buiten de fietsenstalling houden.



*Indicatieve beelden*

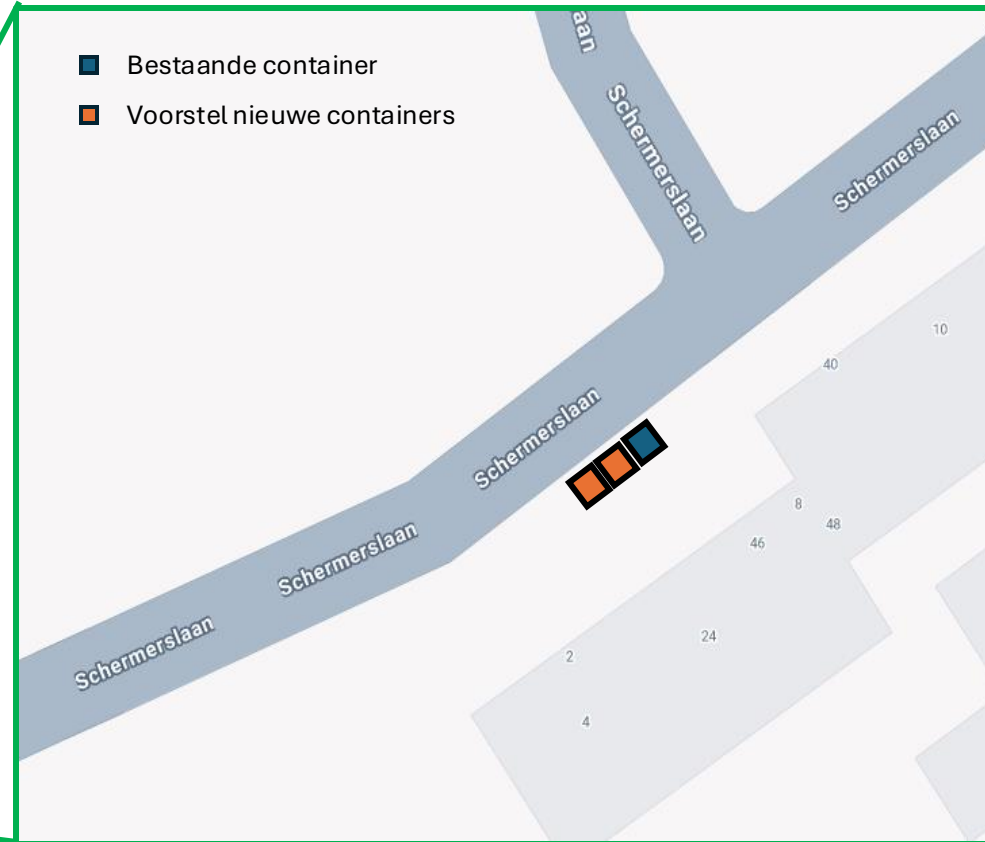
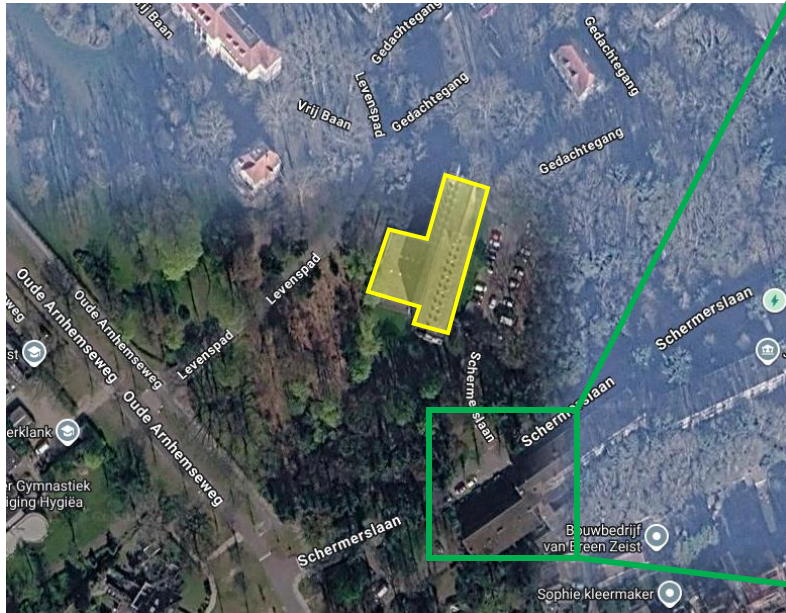
# 4. Renovatieplannen wasvoorzieningen

- Verkenning upgrade wasruimte.
  - Extra wasmachine en extra droger.
  - Opfrissen interieur.
  - Verbeterde functionaliteit met online reservering en betaalsysteem via de aanbieder (Miele o.i.d.).



# 4. Afvalcontainers

- Ondergrondse afvalcontainers aan de Schermerslaan.
  - Verkennende fase.
  - Afstemming met gemeente en bewoners Schermerslaan (2-60) volgt.

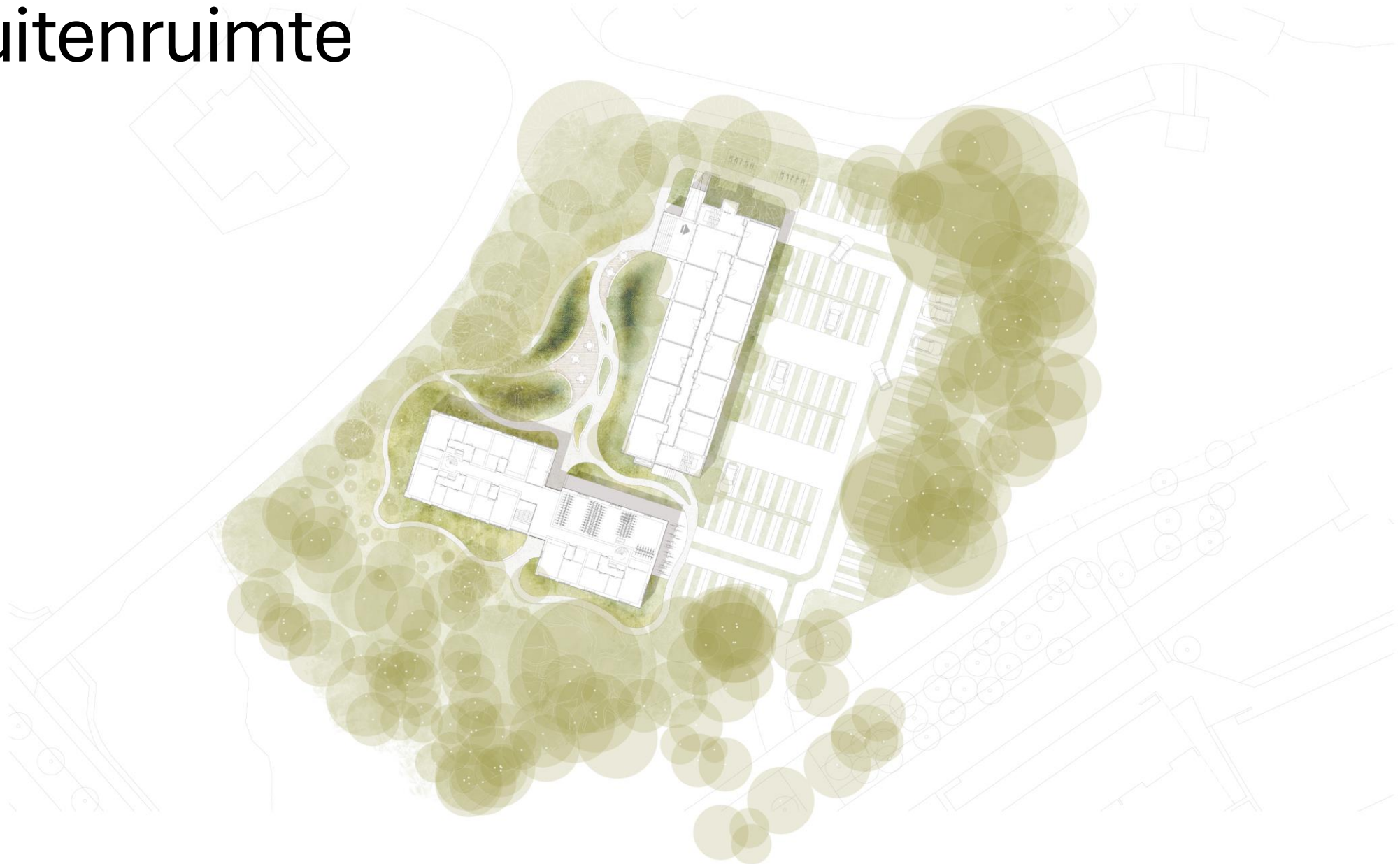


# 4. Oversteek fietspad

- In overleg treden met gemeente.
- Verbeteren zicht op het fietspad, zichtlijnen vrijmaken.
- Hoog groen vervangen dan wel consistent maaien.



## 4. Buitenruimte



# 4. Buitenruimte



## Waterinfiltratie

- Goede bodemgesteldheid
- Natuurlijk hoogteverloop
- Wadi's om water te verzamelen
- Goed voor de biodiversiteit
- Goed voor klimaatadaptatie



# Vervolg in het kort

- **Vandaag brengt u een principestem uit.**
  - Wij vragen u, op geheel vrijwillige basis, om onder “opmerkingen” het type woning dat u bewoont en/of uw huisnummer te benoemen.
- Deze eerste resultaten geeft ons een eerste beeld van het draagvlak onder de bewoners.
- **Wat gaat er straks gebeuren?** Er komt nog een tweede bijeenkomst vlak na de zomervakantie (woensdag 2 of 9 september) om meer mensen de kans te geven hun stem te laten horen. Ook dit is geen formele stemming.
- Hierna zullen we ons voorbereiden op een eventuele formele stemming.

# 5. Vraag en antwoord

- Heeft u naar aanleiding hiervan vragen?

# 6. Stemming

U krijgt een stemformulier, vul hierop uw stem in.

- Wij vragen u, op geheel vrijwillige basis, om onder “opmerkingen” het type woning dat u bewoont en/of uw huisnummer te benoemen.

**Met deze stem bent u nergens aan verbonden.**

# 7. Afsluiting

**Bedankt voor uw komst**