

Participatieverslag traject sloop en nieuwbouw woningen aan de Geert van der Zwaagstrjitte en Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte

Elkien is voornemens 36 woningen aan de Geert van der Zwaagstrjitte en Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte in Gorredijk te slopen en te vervangen door 40 nieuwbouwwoningen. Daartoe is een tweetal informatiebijeenkomsten gehouden voor huurders en omwonenden. Onderstaand is een beknopte weergave van die middagen/ avonden.

Informatiebijeenkomst 9 februari 2023

Op 9 februari 2023 heeft Elkien haar huurders in dit project uitgenodigd om de voorgenomen plannen te presenteren. Aanwezig waren, naast de huurders, ook de huurdersvereniging De Bewonersraad (Gea Hertz) en verscheidene medewerkers van Elkien. Met een presentatie (zie bijlage) is aangegeven waarom Elkien over wil gaan tot sloop en wat dit betekent voor de huurders. Ook is het verdere traject weergegeven en hebben de huurders de gelegenheid gekregen vragen te stellen.

Tot slot is het nieuwe stedenbouwkundig plan gepresenteerd die nog het meeste rumoer in positieve deed opwaaien. De middag is positief verlopen, alhoewel natuurlijk ook kritische geluiden werden gehoord. Toch was de algemene indruk dat de bewoners liever vandaag dan morgen een nieuwe woning betrekken. In de bijlage is te zien welke vragen gesteld zijn en wat het antwoord daarop is geweest.

Na de bijeenkomst is in de buurt bij de particuliere woningbezitters (34 stuks) een informatiebrief door de brievenbus gedaan, waarin ook die omwonenden geïnformeerd zijn over de plannen.

Inloopbijeenkomst 25 en 26 oktober 2023

Op 25 en 26 oktober is een inloopbijeenkomst georganiseerd en hebben de huurders (de 25^{ste}) en omwonenden (de 26^{ste}) gebruik kunnen maken van de gelegenheid om de verder uitgewerkte plannen te bekijken en nadere vragen te stellen. Dit keer was ook de ketenpartner (aannemer) van Elkien aanwezig om een toelichting op de plannen te kunnen geven.

Elkien heeft van deze bijeenkomst gebruik gemaakt om een afspraak met de huurders te plannen voor een individueel gesprek. De huurders hebben daarnaast een informatiebrochure (zie bijlage) meegekregen, waarin zij alle informatie rustig kunnen nalezen en alvast het individuele gesprek kunnen voorbereiden.

Na de bijeenkomst is bij de huurders die niet naar de bijeenkomst zijn gekomen een informatiebrochure door de bus gegooid.

De 26^{ste} oktober zijn omwonenden nader geïnformeerd over de plannen. Dit keer was de uitnodiging bij ruim 80 adressen verspreid. De omwonenden hebben overwegend positief gereageerd en zagen zelfs kansen om, daar waar mogelijk in het stedenbouwkundig plan, een extra stuk grond te kunnen kopen.

Verdere informatievoorziening

De huurders krijgen Nieuwsbrieven met updates over het verdere verloop van procedures en onderzoeken. De nieuwsbrief van November 2023 is als bijlage toegevoegd.

Tot slot kan vermeld worden dat in een vroeg stadium ook met Aldi Vastgoed een gesprek is geweest om de nieuwbouwplannen toe te lichten. Van Aldi Vastgoed zal een stukje grond moeten worden gekocht om de plannen mogelijk te maken. Aldi heeft daar positief op gereageerd en ziet hier geen belemmeringen voor.

Elkien,

27 november 2023

welkom

bij Elkien



1^e Bewonersbijeenkomst 09-02-2023

Geert van der Zwaagstrjitte - Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte Gorredijk



Programma

- Voorstellen projectteam Elkien
- Geschiedenis
- Huidige situatie
- Proces voor bewoners bij wijkvernieuwing
- Nieuwe situatie
- Verwachting planning
- Hoe gaan we verder?



Welkom!

Even voorstellen:

- Patrice Broersma – assetmanager Elkien
- Wout Donker – projectontwikkelaar Elkien
- Daniëlle van der Wei – projectleider sociaal Elkien
- Nelleke Hulshof – adviseur bewonerszaken Elkien
- Fokke Flapper – technisch adviseur Elkien
- Gea Herz – De Bewonersraad



Geschiedenis

Lange periode van onderzoek wat te doen met de woningen:

- 2012: door toenmalig bestuurder toezeggingen gedaan over sloop
- 2013: invoering verhuurdersheffing -> hoge belasting voor corporaties
 - > jaarlijks kijken wat er mogelijk is
- 2022: afschaffing verhuurdersheffing -> Definitief voorstel om voor sloop te kiezen, doorpakken en communicatie opstarten.

Huidige situatie



Elkien heeft de technische kwaliteit onderzocht:

- Kwaliteit huidige woningen laat te wensen over: casco in slechte staat, scheurvorming, vocht en tocht, verouderde keukens, douche en toilet, geen isolatie.
- Energielabel E, F en G -> hoge energielasten.
- Huidige bouwrijzen zijn hoog, relatief dure verbetering levert een minder comfortabele woning met minder toekomstperspectief dan nieuwbouw.

Conclusie: Woningen verbeteren naar de huidige maatstaven is voor Elkien geen haalbaar plan. We zien sloop met vervangende nieuwbouw als beste optie.

Wat vindt u hiervan?





De Bewonersraad



Protocol herstructurering

- Protocol Herstructurering; afspraken met huurdersvereniging De Bewonersraad
- Individuele huisbezoeken, uw woonwensen en akkoord met de plannen?
- Adviesaanvraag aan de Bewonersraad
- 70% van de bewoners akkoord?
- Afkondiging Sociaal Pakket bij sloop
- Start sloop en nieuwbouw minimaal 1 jaar later



Sociaal pakket

Andere woning met voorrang:

- spelregels
- nieuwbouw
- gelijkwaardige huurwoning van Elkien
- woningen van Elkien in Gorredijk

Andere woning elders zonder voorrang:

- een andere verhuurder / zorginstelling
- samenwonen, kopen, etc.



Sociaal pakket

Sociaal Pakket voor huurders bij sloop;

- Verhuiskostenvergoeding € 7.277,- (prijspeil 2023)
- Wisselwoning indien nodig, (sober) afgewerkt en gestoffeerd.
- Huurgewenning



Herinrichting plangebied

Elkien en Gemeente Opsterland willen graag een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte

Hier is een nieuw plan voor gemaakt;

- Vooral meer groen in de buurt
- Gemeente Opsterland heeft hiervoor geld gereserveerd
- Enkele keuzes kunnen nog worden gemaakt
- Binnenkort volgt tweede informatiemoment om hierover met u in gesprek te gaan



Voorstel voor de nieuwe situatie

- Gedachte is rijwoningen bouwen voor 1-2 persoons huishoudens onder de huurtoeslaggrens
- Energiezuinig; geen gas, wel zonnepanelen
- Aantal dingen moeten nog bepaald worden, zoals: type woning, indeling woning



Voorbeelden



Verwachting planning

Mrt. 2023 – Sep. 2024 Nieuwbouwplannen maken en akkoord vragen

Stedenbouwkundig plan (inrichting buurt)

Onderzoeken voor bodem, flora en fauna, inmeten, enz.

Uitwerking plan met bestemmingsplan en infra

Mei. 2023 Start individuele gesprekken (huisbezoek)

Aug. 2023 Start uitvoering Sociaal Pakket bij sloop (herhuisvesting)

Aug. 2024 Start sloop

Eind 2024 Start uitvoering nieuwbouw

Zomer 2025 Oplevering nieuwbouw

Voorbehoud: De planning is afhankelijk van allerlei ontwikkelingen, zoals: de beschikbaarheid van materialen, stijgende prijzen, voldoende vakmensen, kan de nutspartij op tijd het elektriciteitsnet gereed maken, etc.



Hoe gaan we verder?

- Onderzoeken in de wijk worden opgestart
- Hoe ziet de volgende bijeenkomst eruit;
 - informatie nieuwe woning
 - mogen we bij u op huisbezoek?
- Was de informatie duidelijk genoeg?
- Heeft u vragen?

Vragen en antwoorden

1^e bewonersbijeenkomst 9-2-23

1. Blijft de steeg van het Suster Romkespaed bestaan?

Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat dit pad verdwijnt (dit is eigendom van gemeente Opsterland). Alleen de toegang zal wel anders worden. De vraag is bij de gemeente neergelegd.

2. Hoeveel woningen worden er teruggebouwd?

Minimaal hetzelfde aantal woningen dat gesloopt wordt, wordt in totaal teruggebouwd.

Het is mogelijk dat in de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte minder woningen teruggebouwd worden. In de Geert van der Zwaagstrjitte worden dan meer woningen teruggebouwd. Dit presenteren we in een volgende bijeenkomst.

3. Wat gebeurt er met het braakliggend terrein achter de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte?

Deze vraag is bij de gemeente neergelegd.

4. Zijn de achtertuinen van de nieuwe woningen bereikbaar via een achterom?

Bij rijwoningen zijn de achtertuinen altijd bereikbaar via een achterpad. Bij de hoekwoningen kan het zijn dat dit alleen vanaf de voorzijde (dus langs de woning) het geval is.

5. De huidige achtertuinen zijn erg diep. Blijft dit zo in de nieuwe situatie?

Dat kan van blok tot blok verschillen. Bij de woningen aan de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte zal er weinig veranderen. Dat geldt ook voor de woningen aan de Geert van der Zwaagstrjitte met even huisnummers.

Aan de andere zijde van deze woningen ontstaat er een nieuwe situatie, waarbij de achtertuinen ook nog vrij diep blijven, bijvoorbeeld gelijk aan de tuinen van huisnummers 7 en 9.

Op de informatieavond is aangegeven dat de woningen aan de Hoofdstraatkant eventueel nog iets richting Hoofdstraat verschoven kunnen worden. Dat zal dan betekenen dat hier de tuinen minder diep worden. Elkien wil nog bekijken of dit doorgaat.

6. Worden er ook seniorenwoningen teruggebouwd?

Nee, er worden geen seniorenwoningen teruggebouwd.

Als u wilt verhuizen naar een seniorenwoning bespreken we tijdens het huisbezoek welke mogelijkheden hiervoor zijn in Gorredijk (of indien gewenst elders).



7. Ik heb een gezin en kan niet terugkeren naar de nieuwe 1-2 persoons woning.

Waar moet ik nu naar toe?

Elkien is nog bezig met de uitwerking van de plannen. We bekijken of het mogelijk is om een aantal gezinswoningen terug te bouwen.

Is uw persoonlijke situatie niet geschikt om terug te keren in de nieuwbouw? Dan bekijken we welke mogelijkheden er zijn om te verhuizen naar een andere, bestaande gezinswoning, binnen het woningaanbod van Elkien. Dit zou ook in een ander dorp kunnen. U krijgt hiervoor urgentie.

Uw persoonlijke situatie bespreken we tijdens het huisbezoek.

8. Wordt de nieuwe woning energieneutraal?

De nieuwe woningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen. Of de woningen volledig energieneutraal worden is nog de vraag. Een en ander is afhankelijk van welke definities daarvoor worden gebruikt, hoeveel zonnepanelen op het dak gelegd kunnen worden en wat het verbruik in het huishouden is.

9. Hoe zien de toewijzingsregels eruit?

Een aantal afspraken uit het sociaal pakket lichten we hier uit:

- U krijgt voorrang voor een woning op uw eigen plek.
- Als meerdere herstructureerders aanspraak maken op dezelfde woning, dan krijgt de huurder met het langst geldende huurcontract voorrang op deze woning.
- Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat die ook gesloopt of ingrijpend gerenoveerd zullen worden.

Het sociaal pakket lichten we tijdens het volgende informatiemoment nogmaals toe en bespreken we individueel met u tijdens het huisbezoek.

10. Moet ik me nu al inschrijven als woningzoekende op www.frieslandhuurt.nl?

U kunt zich al inschrijven als woningzoekende op Frieslandhuurt.

Vanaf het moment dat het sociaal pakket afgekondigd wordt, u ontvangt hierover bericht, heeft u recht op urgentie.

Aan uw inschrijving op Frieslandhuurt kennen wij de urgentie toe. U kunt dan zelf digitaal reageren op woningen. Let op: u krijgt alleen urgentie op het woningaanbod van Elkien.

Wilt u verhuizen naar een woning van een woningcorporatie die de woningen niet adverteert op Frieslandhuurt? Schrijft u zich dan zo snel mogelijk in via de website van de betreffende woningcorporatie.

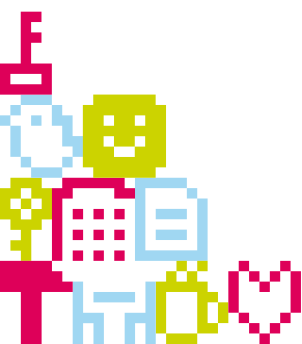




Informatiebrochure bewoners Elkien

**Geert van der Zwaagstrjitte en
Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte
Gorredijk**

Oktober 2023



Lont  **elkien**

Beste bewoner,

Uw woning is onderdeel van de wijkvernieuwing van de Geert van der Zwaagstrjitte en de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte in Gorredijk.

De 36 woningen van Elkien in deze straten zijn verouderd. Uit onderzoek naar de bouwkundige staat van de woningen kwamen diverse problemen naar voren; het casco is in slechte staat, er is sprake van scheurvorming en er zijn vocht- en tochtproblemen.

Met woningverbetering lossen we deze problemen niet op. Daarom is Elkien voornemens de woningen te slopen en vervangen voor nieuwbouw.

Gemeente Opsterland vernieuwt het groen en de openbare ruimte in de straten. De Geert van der Zwaagstrjitte krijgt hierbij een geheel andere inrichting.

In deze brochure vindt u een overzicht van belangrijke informatie. U leest ook wat het traject voor u betekent.



Wat wordt er nieuw gebouwd?

We bouwen 40 nieuwe energiezuinige woningen met eigen voor- en achtertuin terug. Deze nieuwbouwwoningen zijn gasloos en geschikt voor 1-2 persoons huishoudens en kleine gezinnen.



Indeling

U komt de woning binnen via de hal. Deze geeft toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer heeft een open keuken.

Naast de keuken is de bergingsruimte en de techniekruimte voor de installaties. Hier zit de wasmachineaansluiting. De achtertuin is vanuit deze ruimte toegankelijk via de achterdeur.

Boven zijn twee slaapkamers en de badkamer met tweede toilet.

De zolder is toegankelijk via de vliztrap. Iedere woning heeft een eigen tuin met losse berging. Bij een aantal woningen is het mogelijk om de auto op eigen terrein te parkeren.

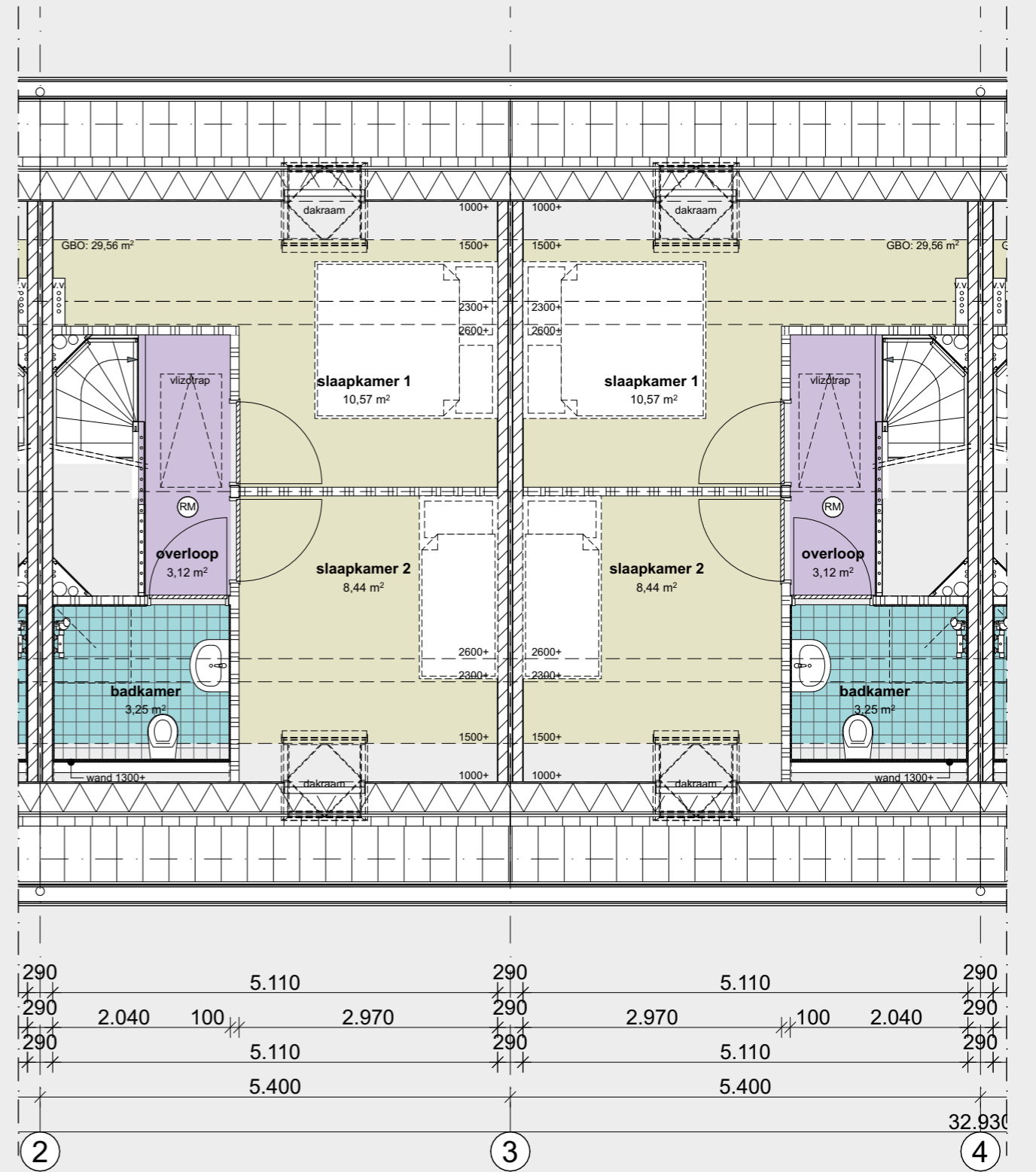
De woningen worden voorzien van zonnepanelen.

Disclaimer: De impressie, situatietekening en plattegronden zijn met zorg samengesteld en zijn een voorbeeld van hoe de woningen er straks uit kunnen zien. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, welstandseisen et cetera.

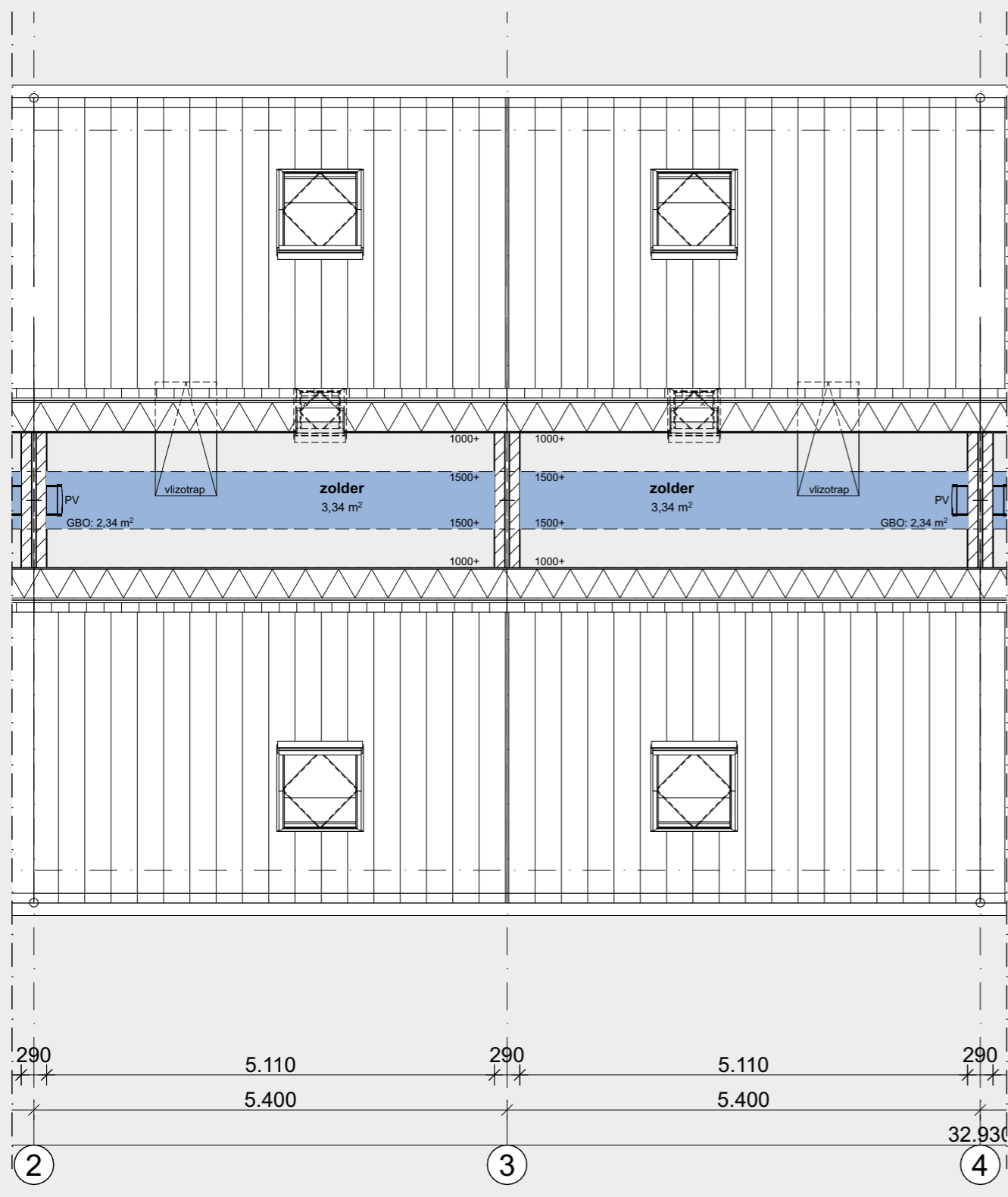
Begane grond



1e verdieping



Zolder



Afwerking nieuwbouwwoning

De woning wordt standaard onafgewerkt opgeleverd. Dit betekent dat u zelf nog moet zorgen voor wandafwerking, vloerbedekking en raambekleding.

Wanden

De wanden worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muren geschikt zijn voor het aanbrengen van behang. Het kan zijn dat de wand oneffenheden bevat. Voor het aanbrengen van het behang kunt u de muren daarom het beste even lichtjes opschuren. Gaatjes smeert u dicht met plamuur. Hoe dunner en gladder het behang, hoe strakker en gladder de ondergrond moet zijn.

Plafond

Het plafond wordt voorzien van wit spuitwerk. Dit hoeft u niet meer te verven.

Vloer

De woning heeft beneden en boven vloerverwarming. Niet alle vloerbedekking is hiervoor geschikt. Het is belangrijk om vloerbedekking te leggen die de warmte goed doorlaat. Laat een vloerspecialist u hierover goed informeren.

Wat is de planning?

Dit overzicht is een voorlopige planning en kan worden bijgesteld. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Sociaal plan	Start sloop	Start nieuwbouw	Oplevering
Kwartaal 1 - 2024	Kwartaal 1 - 2025	Kwartaal 2 - 2025	Kwartaal 1 - 2026

Akkoordverklaring

Om de sloop definitief door te laten gaan moet 70% van de huurders akkoord gaan met de sloop van de woning. Hiervoor plannen we persoonlijke gesprekken met u in. Dit noemen wij een huisbezoek. De Projectleider Sociaal van Elkien komt bij u langs en legt de plannen nog eens rustig uit. Is alles duidelijk? Dan kijken we samen naar uw woonwensen, uw persoonlijke situatie en de mogelijkheden. De afspraken leggen we vast in het bewonersdocument. Ook vragen wij u of u instemt met de sloop van uw woning.

Het gesprek vindt plaats bij u thuis. Op verzoek mag dit ook op een andere locatie. En natuurlijk mag u iemand uitnodigen om hierbij te zijn. Huurdersbelangenvereniging De Bewonersraad controleert de bewonersdocumenten. Na goedkeuring van De Bewonersraad gaat het Sociaal Pakket bij sloop in. Meer hierover vertellen wij u tijdens het persoonlijk gesprek. Het Sociaal Pakket en het bewonersdocument ontvangt u als bijlage in deze brochure.

Afspraken tussen Elkien en De Bewonersraad



We zijn ons ervan bewust dat het traject van sloop/nieuwbouw een ingrijpende gebeurtenis voor u is. Hierbij ondersteunen wij u zoveel mogelijk. Hier vindt u een aantal afspraken die belangrijk voor u zijn.

Iedereen die dat wil mag terugkeren in de wijk. Er is steeds aandacht voor de individuele situatie van de bewoners:

- U krijgt voorrang op een woning in de nieuwbouw of;
- U kunt verhuizen naar een andere gelijkwaardige en passende woning van Elkien.
- U heeft na ingaan van het Sociaal Pakket bij verhuizing recht op de verhuiskostenvergoeding. Ongeacht waar u naar toe verhuist.

Volgorde van toewijzing en voorrang vanuit het Sociaal Pakket

1. Uw inkomen, leeftijd en gezinssamenstelling passen bij de huurprijs en de woning. Dit noemen wij de passendheidtoets. Een uitzondering is dat u ook met een hoger inkomen een nieuwbouwwoning mag huren.
2. U krijgt voorrang op een nieuwbouwwoning.
3. Uw woontijd is bepalend in de voorrang.



Huurprijzen

De huurprijzen van de nieuwbouwwoningen liggen hoger dan de huidige huurprijzen. Daar staat tegenover dat u een nieuwe woning krijgt die duurzaam en gasloos is en beter geïsoleerd.

De netto huurprijs van de nieuwe woning bedraagt € 647,19 (prijsspeil 2023). Bovenop de huurprijs van de woningen komen servicekosten. De hoogte van deze kosten worden nog vastgesteld.

Heeft u nu recht op huurtoeslag?

Dan heeft u dat mogelijk bij uw nieuwe sociale huurwoning ook. Hoe hoger de huur, hoe meer huurtoeslag u mogelijk ontvangt. Op de website van de Belastingdienst, www.toeslagen.nl, kunt u een proefberekening maken. Zo kunt u zien hoeveel huurtoeslag u in de nieuwe situatie ontvangt.

Huurgewenningsregeling

Krijgt u geen huurtoeslag en is de huur van uw nieuwe woning een stuk hoger dan uw huidige huur? Dan kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning. Dit betekent dat u eerst een lagere huur betaalt en in maximaal 3 jaar omhoog gaat naar de uiteindelijke huurprijs van uw nieuwe woning.

Hoe ziet de regeling eruit?

Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de netto huur die u nu betaalt voor de woning die wordt gesloopt en de netto huur voor uw nieuwe woning. De eerste € 50,- wordt niet vergoed. Het verschil tussen de oude en nieuwe huur (min € 50,-) wordt in drie jaar afgebouwd. De huurgewenning wordt maandelijks verrekend.

Voorbeeldberekening

- De netto huur van de oude woningen is € 450,-.
- De netto huur van de nieuwe woning is € 600,-.
- Het verschil in huur is € 150,-.

De eerste € 50,- wordt niet vergoed: het verschil komt daarmee op € 100,-.

De compensatie ziet er als volgt uit:

- Het eerste jaar is de compensatie (100%) € 100,- per maand.
- Het tweede jaar is de compensatie (65%) € 65,- per maand.
- Het derde jaar is de compensatie (35%) € 35,- per maand.



Verhuiskosten- vergoeding

De verhuiskostenvergoeding is van toepassing na ondertekening van het nieuwe huurcontract en opzegging van de huidige woning. Verhuist u naar een andere huur- of koopwoning? Dan geldt de overdracht van de akte van een koopwoning en/of opzegging van de huidige woning.

Als u terugkeert in de nieuwbouw ontvangt u de vergoeding in twee delen. 20% van de verhuiskostenvergoeding krijgt u wanneer u naar een wisselwoning gaat. De andere 80% ontvangt u wanneer u terugkeert naar de nieuwe woning.

Verhuist u in één keer, bijvoorbeeld naar een andere bestaande woning? Dan ontvangt u 80% van de vergoeding als u de huur van uw huidige woning opzegt. De andere 20% krijgt u als u de woning volgens afspraak oplevert. Het bedrag dat u ontvangt als vergoeding voor de verhuis- en her-inrichtingskosten is € 7.277,- (prijspeil maart 2023).

Leegstandsbeheer

Het is belangrijk dat de leefbaarheid in de wijk goed blijft. De lege woningen kunnen daarom via een leegstandsbeheerder tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven worden. Belangstellenden die in aanmerking willen komen voor een woning in de wijk worden streng geselecteerd. We kijken wat passend is in de wijk.

De huurprijs van een woning ligt bij tijdelijke verhuur lager dan de gemiddelde huurprijs van Elkien. In eerste instantie huren bewoners voor minimaal een half jaar. Zij krijgen een tijdelijk huurcontract. Als de plannen vorderen, huren deze bewoners via een bruikleencontract. Dit contract kan korter zijn dan een half jaar.

Tijdelijke huurders hebben geen recht op het Sociaal Pakket en moeten verhuizen zonder urgentie zodra Elkien dat van hen vraagt.

Bijlagen

Bijlage I - Bewonersdocument	12
Bijlage II - Sociaal pakket bij sloop	18

Hoe bereik ik Elkien?

We houden u zo goed mogelijk op de hoogte van de ontwikkelingen. Natuurlijk kunt u ook altijd bij ons terecht voor al uw vragen.

- Neem voor vragen contact op met onze Projectleider Sociaal, Daniëlle van der Wei. Dit kan telefonisch via telefoonnummer 0513 635 735 of e-mail: klantenservice@elkien.nl.
- Wij houden u door middel van nieuwsbrieven op de hoogte van de voortgang van het project.

Huurdersbelangenvereniging De Bewonersraad

Wilt u informatie over het Sociaal Pakket of over uw rechten? Dan kunt u contact opnemen met De Bewonersraad via 058 216 5457 of info@debewonersraad.nl

Bijlage I - Bewonersdocument

Elkien heeft het voornemen om haar bezit van de woningen aan de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte en de Geert van der Zwaagstrjitte te Gorredijk te slopen en daar nieuw te bouwen.

Uw woning maakt onderdeel uit van dit bezit. U bent door een medewerker van Elkien thuis bezocht voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek zijn met u de volgende afspraken gemaakt:

Huisbezoek

Datum huisbezoek	
Naam huisbezoeker Elkien	
Postadres Elkien	Postbus 836, 8440 AV HEERENVEEN
Telefoonnummer Elkien	0513 635 735

Persoonsgegevens huurder(s) /bewoner(s)

Naam hoofdhuurder			
Naam medehuurder			
Geboortedatum hoofdhuurder		Geboortedatum medehuurder	
Adres			
Postcode		Woonplaats	
Woonachtig sinds			
Telefoonnummer thuis		Telefoonnummer werk	
Mobiel telefoonnummer			
Aantal thuiswonende kinderen		E-mailadres	
Gezinssituatie			
Is huurder bekend met de plannen?	JA/NEE Toelichting:		
Gaat de huurder akkoord met de plannen? Toelichting:	JA/NEE		
Zijn de nieuwsbrieven ontvangen?	JA/NEE		
Bewonersavond bezocht?	JA/NEE		
Voldoende gelegenheid gehad om mee te denken met de plannen?	JA/NEE Toelichting:		
Welke manieren van communicatie vindt u prettig? (meerdere keuzes mogelijk)	Brief, nieuwsbrief, website, social media, persoonlijk		
Weet huurder wie zijn/haar contactpersoon is? Naam:	JA/NEE		
Weet huurder dat, wanneer de plannen doorgaan, hij /zij de woning moet verlaten?	JA/NEE Termijn:		

Inschrijving woningzoekende bij Elkien

Inschrijfnummer	
Ingeschreven sinds	
Urgentie van toepassing bij ingang fase	JA/NEE

Nieuwbouwwoning

Wenst de huurder terug te keren in de nieuwbouw.	JA / NEE / NOG NIET BEKEND *) Zo Ja, waar?
Weet huurder wat de nieuwe huurprijs voor de nieuwbouw is?	JA/NEE Nieuwe netto huurprijs:
Weet de huurder dat er kosten komen voor energie, verwarming en servicekosten? (deze kosten zijn variabel)	JA/NEE
Komt huurder in aanmerking voor huurtoeslag?	JA/NEE
Huurgewenning?	JA/NEE

Wisselwoning

Wenst huurder gebruik te maken van een wisselwoning?	JA / NEE / NOG NIET BEKEND *) Zo Ja, waar?
--	---

Woonwensen / zoekopdracht voor de nieuwe huisvesting

Type huisvesting	Definitief / wisselwoning / tijdelijke huisvesting *)
Woningtype	Eengezinswoning / seniorenwoning/ 1 - 2 persoonswoning / aanleunwoning / appartement *)
Aantal slaapkamers	1 / 2 / 3 / 4 / 5 *)
Gelijkvloers	Ja/nee *)
Wijk	
Maximale huurprijs	
Overige wensen / bijzonderheden	

Rekeningnummer	
----------------	--

Financiële tegemoetkomingen

Huurder ontvangt bij huuropzegging van zijn oude woning, als vergoeding voor de verhuis- en herinrichtingskosten, een bedrag van: (prijspeil 1 maart 2023)	€ 7.7277,-
	€
Totaal ontvangt huurder:	€

20% van dit bedrag wordt uitgekeerd wanneer u naar de wisselwoning/tijdelijke woning gaat. Het restant wordt uitgekeerd wanneer u terugkeert naar de nieuwbouwwoning. Indien u niet terugkeert naar de nieuwbouw wordt 80% uitgekeerd wanneer u de huur van uw huidige woning opzegt. Het restant ontvangt u wanneer u de woning volgens afspraak oplevert.

Huurbetaling / Dubbele huur

- De (kale) huur voor de **wisselwoning** blijft hetzelfde als de te verlaten woning.
- Bij de overgang van de oude naar de nieuwe woning wordt geen dubbele huur in rekening gebracht.
- In de overgangsmaand, bij de verhuizing naar de definitieve woning, geldt de huurprijs van de nieuwe woning. Hierbij wordt uitgegaan van het gebruik van beide woningen voor een periode van maximaal 30 dagen. In overleg kan die termijn worden verlengd.
- Bij het tekenen van de huurovereenkomst moet de 1e verhuurnota worden voldaan. Deze kan ook worden verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

Is er sprake van een huurschuld?	JA/NEE
Hoe wordt dit betaald/verrekend?	
Zijn er afspraken met bewindvoering/GKB?	JA/NEE
Contactpersoon?	
Via de gemeente (14 058) kunt u zich aanmelden voor de Voorzieningswijzer. Hiermee kunt u jaarlijks geld besparen via voorzieningen, regelingen, vergoedingen en een besparing in kosten. Gaat u hier gebruik van maken?	JA/NEE

Aanvullende vergoedingen voor Z(elf) A(angebrachte) V(oorzeningen)

Zijn er recente veranderingen aan de woning die vallen binnen de regeling Z(elf) A(angebrachte) V(oorzeningen)? Bij "JA" zal Elkien de nodige acties ondernemen.	JA/NEE *)
Zo ja, welke	

Als er voorzieningen zijn aangebracht zal er een afspraak worden gemaakt met een taxateur. De gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

Aanpassingen o.g.v. de Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Zijn er aanpassingen in de woning die onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning vallen?	JA/NEE *)
Zo ja, welke	
Moeten die aanpassingen ook in de nieuwe woning worden aangebracht ?	JA/NEE *)
Bij "JA" zal Elkien de nodige acties ondernemen	

Extra contactgegevens

Met wie kan Elkien eventueel contact opnemen als wij u niet kunnen bereiken (of eventuele begeleiding)	
Naam	
Adres	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
Mobiel telefoonnummer	

Datum:	
Handtekening huurder	Handtekening medehuurder

Bijlage II - Sociaal pakket bij sloop



Sociaal pakket voor huurders (van zelfstandige woonruimte) bij herstructurering en wijkvernieuwing (sloop en sloop/nieuwbouw)

Heerenveen, Leeuwarden, 24 mei 2022

Huurdersplatform Nieuw Elan,

Gevestigd te Leeuwarden, vertegenwoordiger van huurders in het algemeen en de participanten die een woning huren van Elkien in het bijzonder, hierna te noemen: de huurdersorganisatie

en

Huurdersvereniging De Bewonersraad,

Gevestigd te Leeuwarden, vertegenwoordiger van huurders in het algemeen en de leden die een woning huren van Elkien in het bijzonder, hierna te noemen: de huurdersorganisatie

en

Stichting Elkien,

Gevestigd te Heerenveen, hierna te noemen: de verhuurder,

Komen het volgende overeen:

Elkien (hierna te noemen: verhuurder) en **Huurdersplatform Nieuw Elan** en **Huurdersvereniging De Bewonersraad** (hierna te noemen: de huurdersorganisatie(s)) zijn zich ervan bewust dat sloop of sloop/nieuwbouw een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken huurder(s). Dit sociaal pakket heeft als doel om voor de betrokken huurder(s) het proces van het vinden van vervangende woonruimte en het verhuizen als gevolg van sloop of sloop/nieuwbouw van hun huurwoning zo goed mogelijk te laten verlopen. Hierbij moet telkens aandacht zijn voor de individuele situatie van de huurder(s).

Het sociaal pakket is van toepassing op alle woningen van Elkien waarvoor een definitief sloopbesluit is genomen. Het sociaal pakket is van toepassing op huurders die een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben, bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en feitelijk in de woning woonachtig zijn. Per adres wordt één keer de vergoeding toegekend.

Elkien en de huurdersorganisaties spannen zich in om de leefbaarheid in wijken en buurten waar herstructurering plaatsvindt te bewaken. Maatregelen hangen af van de specifieke situatie in een complex en kunnen variëren van extra aandacht voor het tuinonderhoud tot het inschakelen van leegstandsbeheer.

Inhoud

1. Verhuiskostenvergoeding per bewoonde woning.....	3
2. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen	3
3. Toewijzing andere huurwoning.....	4
4. Toewijzing koop nieuwe woning c.q. kavel.....	5
5. Tijdelijke huisvesting.....	5
6. Huur.....	5
7. Spijtoptanten.....	6
8. Behoud inschrijfduur.....	6
9. Betaalbaarheidsgarantie.....	6
10. Huurbevrozing.....	6
11. Administratiekosten	6
12. Aanvraag huurtoeslag	6
13. Oplevering te slopen woning	6
14. Opname meterstanden.....	7
15. Onderhoud leegstaande woningen.....	7
16. Aanpassingen voor gehandicapten.....	7
17. Ingangsdatum sociaal pakket.....	7
18. Geldigheid sociaal pakket.....	8
19. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid.....	8
20. Dienstverlening en extra voorzieningen.....	8
Ad 1 Uitbetaling en indexering verhuiskostenvergoeding	9
Ad 2 Geschillenregeling	9
Ad 3 Hardheidsclausule	9
Ad 4 Tevredenheid huurders.....	9

1. Verhuiskostenvergoeding per bewoonde woning

- a. Een verhuiskostenvergoeding is een tegemoetkoming in de kosten die huurders maken bij sloop van een door hen gehuurde woning.
- b. Onder de hier bedoelde vergoeding vallen de kosten voor: herinrichting, verhuiskosten en alle overige kosten waarin het sociaal pakket niet voorziet.
- c. Onder de bij lid b van dit artikel bedoelde verhuiskosten wordt tevens verstaan aansluitkosten voor nutsbedrijven, telefoon, t.v. en radio. Tevens vallen hieronder de kosten van wand-, vloer- en raambekleding en kleine zelf aangebrachte voorzieningen.
- d. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding bedraagt € 6.617,- (prijsspeil 1 januari 2022). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie. Elkien informeert per project de huurder(s) over het bedrag dat van toepassing is als zij verhuizen.
- e. Wanneer huurder kiest voor extra diensten op basis van een overeenkomst en geleverd door Elkien, dan worden deze kosten verrekend met de te ontvangen verhuiskostenvergoeding. Te denken valt aan: diensten zoals het toepassen van uitbreidingsopties bij een keuken en/of badkamer, het verhuizen en/of opslag van de inboedel, enzovoort.
- f. Als een huurder niet meewerkt aan het tijdig verlaten van de woning dan heeft Elkien het recht om de kosten die hiervan het gevolg zijn, te verrekenen met de verhuiskostenvergoeding.

2. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

- a. Een vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen die in het kader van de sloop worden verwijderd, wordt verstrekt voor die zaken waarvoor schriftelijke toestemming is gegeven door Elkien volgens haar ZAV-beleid, dit beleid is leidend. Het is aan de huurder dit aan te tonen.
- b. De in dit artikel bedoelde zelf aangebrachte voorzieningen zijn onder andere, maar niet uitsluitend, de volgende zaken:
 - complete keuken, waaronder wordt verstaan minstens een keukenblok, kastjes en aanrechtblad;
 - complete badkamer, waaronder wordt verstaan minimaal betegeling, badmeubel en douche of bad;
 - een met aantoonbare bouwvergunning geplaatste stenen aan- of uitbouw;
 - een cv-installatie of onderdelen daarvan;
 - dubbel glas;
 - spouwmuurisolatie;
 - dak- en vloerisolatie;
 - dakkapel.
- c. Het geïnvesteerde bedrag moet door de huurder aannemelijk worden gemaakt.
- d. Het ZAV-beleid van de verhuurder is leidend voor het bepalen van de hoogte van de uit te keren vergoedingen.
- e. Zelf aangebrachte voorzieningen mogen door de huurder worden meegenomen, voor zover dat geen gevaar oplevert met betrekking tot de bouwkundige staat. Een en ander in overleg en na toestemming van Elkien.
- f. Er wordt geen vergoeding betaald voor zaken die de huurder meeneemt of overdoet aan derden. Het is, in overleg en na toestemming van Elkien, huurder toegestaan voorzieningen behorend tot de woning mee te nemen.
- g. Als huurder en Elkien geen overeenstemming bereiken over de waarde van de zelf aangebrachte voorzieningen kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan een onafhankelijk taxateur, die een onderbouwd advies aan de bewoner en Elkien geeft. Dit is een bindend advies.
- h. Na vaststelling van het uit te keren bedrag voor de zelf aangebrachte voorziening, wordt dit in één keer uitgekeerd met de eerste uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding.

3. Toewijzing andere huurwoning,

- a. De huurder van een te slopen woning krijgt voorrang bij de toewijzing van een andere passende huurwoning van Elkien met minimaal dezelfde kwaliteit.
- b. De huurder krijgt voor het zoeken naar een nieuwe woning een periode van minimaal een jaar. De huurder zoekt met gebruikmaking van zijn urgentie zelf naar een nieuwe woning. Voor het huisvesten van de kandidaten die daarom verzoeken, zal de verhuurder actief bemiddelen. Als de huurder er niet in slaagt om op eigen initiatief woonruimte te vinden, zal verhuurder bemiddeling verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats vanaf zes weken voorafgaand aan de sloop.
- c. Voorafgaand aan de sloop.
- d. Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat die ook gesloopt of ingrijpend gerenoveerd zullen worden.
- e. De huurder heeft in basis als eerste recht op de woning die gebouwd wordt op de plek waar zijn oude woning heeft gestaan. Aanvullende afspraken worden vastgesteld in overleg met de huurdersorganisatie voorafgaand aan de individuele huisbezoeken.
- f. Als meerdere huurders uit het plangebied aanspraak maken op dezelfde woning, dan krijgt de huurder met het langst geldende huurcontract voorrang op deze woning. Wanneer meerdere huurders uit verschillende plangebieden belangstelling hebben voor eenzelfde bestaande woning, dan is de aanvangsdatum van het in werking treden van het sociaal pakket voor de verschillende projecten leidend in de volgorde van toewijzing door de verhuurder.
- g. Huurder mag het aanbieden van een woning in het nieuwbouwplan door Elkien uitstellen tot het moment dat huurder een plan voor de vervangende nieuwbouw krijgt voorgelegd. Hierbij verliest huurder zijn opgebouwde rechten op een andere woning en het sociaal pakket niet.
- h. Als een huurder uit een te slopen woning besluit te vertrekken, behoudt deze, tot vier maanden voor oplevering van de nieuwbouw uit zijn/haar fase, recht op terugkeer in één van de woningen die nog beschikbaar zijn. Huurder is zelf verantwoordelijk om dit kenbaar te maken.
- i. De passendheidsstoets is van toepassing bij terugkeer. Huurders die recht hebben op huurtoeslag krijgen geen woning met een te hoge huurprijs.
- j. De toewijzingsnorm is niet van toepassing. Dat betekent dat ook huurders met een hoger inkomen kunnen terugkeren in de nieuwbouw.
- k. Als een huidige huurder van een te slopen woning wil verhuizen naar een huurwoning buiten het bezit van verhuurder, kan verhuurder worden verzocht in het kader van de regeling 'Overeenkomst herhuisvesting huurders bij herstructurering' een beroep te doen op één van de deelnemende collega-corporaties om een huurder op zijn verzoek bij voorrang naar een woning van een andere corporatie te huisvesten.
- l. Huurders die eerder te kennen hebben gegeven terug te willen keren naar een nieuwbouwwoning, hebben het recht om afstand te doen van hun recht op terugkeer als de woning niet passend is of niet voldoet aan hun wensen. Ze doen dat uiterlijk vier maanden voor de geplande oplevering van de nieuwbouw. Als door de verhuurder al kosten zijn gemaakt in verband met maatwerk wens dient de huurder deze te vergoeden.

4. Toewijzing koop nieuwe woning c.q. kavel

De vertrekkende huurder krijgt binnen de beslisregels voorrang bij de koop van een nieuwe woning c.q. kavel in het gehele plangebied voor zover Elkien daar zeggenschap over heeft. Deze beslisregels worden opgesteld als dit van toepassing is binnen het project.

5. Tijdelijke huisvesting

- a. Tijdelijke huisvesting (een wisselwoning) kan van toepassing zijn. Elkien stelt hiervoor een, op sober afwerkingsniveau, gestoffeerde, behangen of gesausde en van nutsvoorzieningen voorziene woning beschikbaar tegen de voor de huidige woning geldende huurprijs of de lagere huurprijs van de wisselwoning. De huurder tekent voor deze wisselwoning een tijdelijk huurcontract. De woning is voorzien van verwarming en een voorziening voor warm tapwater en douchen. (5a t/m 5d)
- b. Als de wisselwoning een woning betreft waarbij extra servicekosten berekend worden, zoals kosten voor de lift, extra schoonmaakkosten en kosten voor elektriciteit in algemene ruimtes, worden deze door Elkien gedragen. Mits deze hoger zijn dan de huidige servicekosten. (5a t/m 5d)
- c. De wisselwoning bevindt zich, zoveel als mogelijk is en in overleg, in het vernieuwingsgebied of in de directe omgeving daarvan. (5a t/m 5d)
- d. Na oplevering van de nieuwbouwwoning en/of na ingang van het huurcontract en/of na het ondertekenen van de overdrachtsakte mag huurder de tijdelijke huisvesting nog maximaal dertig dagen gebruiken. Na dertig dagen betaalt huurder een vergoeding per dag, gebaseerd op de gebruikelijke huur van die woning. (5a t/m 5d)
- e. Als door Elkien een wisselwoning wordt toegewezen waardoor voor de parkeervoorziening extra kosten moeten worden gemaakt, worden deze door Elkien vergoed. Uitzonderd kosten voor parkeergarages.
- f. De aansluitkosten, voor de telefoon- en internetaansluiting, naar de wisselwoning worden door Elkien vergoed. De gebruikerskosten worden door de huurder zelf betaald.
- g. Wanneer men kiest voor een andere tijdelijke woning dan die Elkien aanbiedt, wordt deze niet door Elkien als wisselwoning ingericht. De te maken kosten zijn volledig voor rekening van de huurder. Het recht om te verhuizen naar de nieuwbouw vervalt niet. Als dit een woning is van de corporatie waar huurder recht op heeft op basis van inschrijfduur, dan vervalt de inschrijfduur. Hiermee vervalt het recht op artikel 5a t/m 5d.
- h. Huurders hebben het recht om het tijdelijk huurcontract van een wisselwoning vier maanden voor de geplande oplevering van de nieuwbouw om te zetten naar een definitief huurcontract als de nieuwbouwwoning niet passend is of niet voldoet aan hun wensen. De huurder neemt hiertoe het initiatief. Hiervan uitgezonderd is een wisselwoning die gelabeld is voor sloop. De wisselwoning waar huurder wil blijven wonen, moet dan wel binnen de kaders van het toewijzingsbeleid passen. Als de wisselwoning tijdelijk een verlaagde huur heeft, wordt de huur verhoogd als het tijdelijke huurcontract wordt omgezet naar een definitief huurcontract. De huurder is vooraf op de hoogte gesteld van de eventuele overnamekosten en onder welke voorwaarden de wisselwoning eventueel kan worden omgezet naar een definitieve woning.

6. Huur

- a. Er wordt gedurende dertig dagen geen dubbele huur in rekening gebracht bij de huurder die verhuist naar een andere huurwoning.
- b. De huurgewenningsregeling kan van toepassing zijn.

7. Spijtoptanten

Huurders die vanwege sloop een andere woning buiten de wijk hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen gedurende één jaar na hun verhuizing een aanvraag doen voor terugkeer naar een voor hen passende woning in hun oude wijk. Zij worden in dat geval aangemerkt als urgent. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling kunnen bij terugkeer in de buurt geen aanspraak maken op alle overige bepalingen uit dit sociaal pakket.

8. Behoud inschrijfduur

De huurder behoudt bij verhuizing met urgentie zijn opgebouwde inschrijfduur met uitzondering van een verhuizing naar een op zijn/haar verzoek grotere woning dan de te slopen woning. De huurder maakt dan wooncarrière.

9. Betaalbaarheidsgarantie

Iedere huurder binnen het vernieuwingsgebied, waarvan de woning gesloopt wordt, krijgt een betaalbaarheidsgarantie voor een gelijkwaardige woning. De garantie geldt bij een verhuizing naar een andere gelijkwaardige bestaande woning. De garantie houdt in dat de huur, plus de servicekosten van de nieuwe woning, na aftrek huurtoeslag niet hoger is dan de huidige huurprijs inclusief de servicekosten en aftrek huurtoeslag. Als de nieuwe woning een ander aantal punten heeft, volgens het woningwaarderingssysteem, betaalt de huurder evenveel huur per punt als in de oude woning.

10. Huurbevrozing

De huurprijs wordt bevroren voor woningen die ingrijpend gerenoveerd of gesloopt worden op het moment van de ingangsdatum van sociaal pakket herstructurering en wijkvernieuwing.

11. Administratiekosten

Er worden geen administratiekosten in rekening gebracht bij toewijzing van een andere woning.

12. Aanvraag huurtoeslag

De verhuurder is niet gerechtigd wijzigingen voor de huurder door te voeren bij de Belastingdienst. Vertrekkende huurders krijgen van Elkien, indien gewenst, ondersteuning bij een aanvraag en/of aanpassing van huurtoeslag. Het juist aanvragen en/of wijzigen van de huurtoeslag blijft een verantwoordelijkheid van de huurder.

13. Oplevering te slopen woning

- a. De huurder levert de woning en het erf, behorende bij de woning, leeg op aan Elkien. Elkien plaatst op haar kosten desgevraagd één afvalcontainer à 6 m³.
- b. Als door huidige huurder zelf aangebrachte voorzieningen asbesthoudend zijn, dan moet dit gemeld worden bij Elkien. De verwijdering van deze voorzieningen wordt verzorgd door de verhuurder en zal op kosten van verhuurder plaatsvinden. Het is huurder niet toegestaan om zelf asbest te verwijderen.
- c. Bodemverontreiniging toerekenbaar veroorzaakt onder verantwoordelijkheid van de zittende huurder is voor rekening van huurder.
- d. Elkien draagt zorg voor eventueel benodigde omgevingsvergunningen en vergunningen voor het kappen van bomen. De kosten zijn voor Elkien.

14. Opname meterstanden

- a. Op een daarvoor bestemd overzicht worden de meterstanden bij vertrek uit de te slopen woning door de vertrekkende huurder samen met Elkien ingevuld. De vertrekkende huurder krijgt een overzicht en de huurder en Elkien tekenen beiden voor akkoord.
- b. Als er een huurtoestel zoals bijvoorbeeld een geiser of boiler aanwezig is in de woning, beëindigt de huurder zelf het eventuele huurcontract.
- c. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het opzeggen of wijzigen van eventuele abonnementen verbonden aan het adres en het wijzigen van de gegevens in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA).
- d. Het bovenstaande is eveneens van toepassing bij aanvang van en bij vertrek uit de door Elkien verzorgde tijdelijke huisvesting. Het verbruik van gas, water, elektra en gebruik kabel is voor rekening van huurder.
- e. In de overgangperiode van de wisselwoning naar de nieuwe woning, draagt Elkien zorg voor de kosten van de nutsvoorzieningen in de tijdelijke huisvesting (maximaal vier weken). De huurder is verantwoordelijk voor het overzetten van het contract met de leverancier van de nutsvoorzieningen.

15. Onderhoud leegstaande woningen

Leegstaande woningen en de daarbij behorende tuinen en heggen worden door Elkien, voor zover mogelijk, uiterlijk in goede staat gehouden.

16. Aanpassingen voor gehandicapten

Bestaande aanpassingen ten behoeve van gehandicapten in het kader van de WMO worden voor alle verhuizingen in de nieuwe (wissel)woning aangebracht zonder verdere kosten voor de huurder.

17. Ingangsdatum sociaal pakket

- a. Binnen vier weken na dagtekening van een positief advies van de huurdersorganisatie op het voorgenomen plan om de woningen te slopen – al dan niet met geheel of gedeeltelijke vervangende nieuwbouw –, ontvangt de huurder van de verhuurder een brief. Hierin wordt de huurder geïnformeerd over het besluit, de datum waarop het sociaal pakket in werking treedt, de geldigheidsduur van het sociaal pakket en de datum opzegging huur door verhuurder.
- b. De ingangsdatum van het sociaal pakket wordt door de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie vastgesteld, met dien verstande dat:
 - De ingangsdatum vastgesteld wordt op datum verstrekt advies van de huurdersorganisatie aan verhuurder;
 - Deze ingangsdatum ligt minimaal zes maanden voorafgaand aan het moment van sloop van de woning;
 - De datum opzegging huur door verhuurder ligt minimaal zes maanden tot maximaal twaalf maanden voorafgaand aan het moment van sloop van de woning;
 - Minimaal zes maanden voor de sloopdatum ontvangen de nog aanwezige huurders van de verhuurder een formele opzegging van het huurcontract. Vanaf dit moment worden ze actief ondersteund in het vinden van een andere huurwoning bij Elkien. Elkien doet minimaal drie keer een passend aanbod.

18. Geldigheid sociaal pakket

Het sociaal pakket wordt minimaal een jaar voor de sloopdatum afgekondigd, na een positief advies van de huurdersorganisatie op de voorgenomen plannen. Binnen de geldigheidsduur van het sociaal pakket, of zoveel eerder als in onderling met de huurders in overleg is overeengekomen, hebben huurders de mogelijkheid om te voorzien in definitieve of tijdelijke woonruimte naar hun wens.

Daarvoor zullen altijd de eerste drie projectfasen van het protocol bij herstructurering moeten worden doorlopen. De geldigheidsduur van het sociaal pakket wordt door de verhuurder schriftelijk aan huurder bekend gemaakt.

- a. In geval van sloop zonder vervangende nieuwbouw tot en met het moment dat het lopende huurcontract middels een huuropzegging door verhuurder is beëindigd. Of zoveel eerder per ingangsdatum huurcontract voor onbepaalde tijd voor een andere woning.
- b. In geval van sloop met vervangende nieuwbouw tot en met het moment dat huurder feitelijk de beschikking heeft over de nieuwbouwwoning of tot en met het moment dat huurder een huurcontract voor onbepaalde tijd voor een andere woning of de wisselwoning tekent.

19. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

- a. Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van sloop in voor de leefbaarheid van buurten en complexen. Bij grotere projecten worden afspraken gemaakt.
- b. Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien treft Elkien maatregelen zoals het overnemen van gordijnen van vertrekkende bewoners.
- c. In geval van overlast en om overlast te voorkomen maakt Elkien afspraken met politie en gemeente over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.
- d. Er wordt regelmatig een spreekuur gehouden waar bewoners terecht kunnen met vragen over alles wat te maken heeft met dit sociaal pakket.

20. Dienstverlening en extra voorzieningen

- a. Elkien zal behulpzaam zijn naar huurder(s) bij procedures en regelingen.
- b. Elkien draagt zorg voor het afsluiten van water, gas en licht in de woningen die bewoners moeten achterlaten.
- c. Als Elkien nog een vordering heeft openstaan bij de huurder, maakt Elkien tijdens de huisbezoeken, persoonlijke afspraken over de verrekening met de verhuiskostenvergoeding.
- d. Elkien is nadrukkelijk behulpzaam bij de contacten met eventuele instanties met als doel te voorkomen dat de verhuiskostenvergoeding aangewend zal worden om mogelijke schulden te vereffenen.
- e. In individuele gevallen, als de huurder niet in staat is een beroep te doen op derden, kan specifieke hulp geboden worden bij verhuizing. Huurders die hiervoor in aanmerking willen komen, kunnen dit aangeven bij Elkien.
- f. Als in overleg met de huurdersorganisatie wordt afgesproken dat er een sociaal pakket à la carte wordt aangeboden, worden de kosten vooraf verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

Notities

Ad 1 Uitbetaling en indexering verhuiskostenvergoeding

- a. Als een huurder definitief geen gebruik maakt van de terugkeerregeling, keert Elkien 80% van de verhuiskostenvergoeding uit. De overige 20% wordt uitgekeerd nadat de woning en het bijbehorende erf bezemschoon en leeg zijn opgeleverd. De vergoedingen worden binnen één maand uitbetaald.
- b. Als een huurder gebruik maakt van de terugkeerregeling: 20% van de verhuiskostenvergoeding, alsmede 100% van de eventueel toe te kennen vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen, wordt uitbetaald nadat huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen met betrekking tot de oplevering van zijn woning. De vergoedingen worden binnen één maand uitbetaald. 80% wordt uitgekeerd uiterlijk zes weken voor oplevering nieuwbouwwoning. Als er zwaarwegende argumenten zijn om eerder uit te keren dan is maatwerk mogelijk.
- c. De in artikel 1d. bedoelde vergoeding wordt jaarlijks aangepast (per 1 januari) op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'consumentenprijsindex alle huishoudens'. Per fase wordt voor alle betrokken huurders hetzelfde bedrag aan tegemoetkoming in de verhuiskosten vastgesteld hierbij rekening houdende met de wettelijke regelgeving.
- d. Als gebruik wordt gemaakt van een wisselwoning wordt in dat geval slechts één keer de verhuisvergoeding uitbetaald.

Ad 2 Geschillenregeling

Een geschil kan worden voorgelegd aan de provinciale klachtencommissie, ingesteld door Elkien, waarbij het reglement van de klachtencommissie van toepassing is.

Ad 3 Hardheidsclausule

Elkien kan, al dan niet op verzoek, in bijzondere gevallen ten gunste van de huurder afwijken als van toepassing van de bepalingen uit dit sociaal pakket tot onbillijkheid van overwegende aard zou leiden. Elkien neemt binnen dertig dagen een beslissing over een verzoek. Deze wordt schriftelijk en gemotiveerd aan de betreffende huurder meegedeeld. Als huurder het niet eens is met de uitspraak, kan huurder de klachtencommissie vragen om een uitspraak.

Ad 4 Tevredenheid huurders

Het totale project wordt geëvalueerd met verhuurder, een eventuele bewonerscommissie of klankbordgroep en de huurdersorganisatie. Dit om gezamenlijk te leren en het proces in de toekomst te verbeteren. Reacties van huurders worden door de verhuurder met een schriftelijke enquête geïnventariseerd.

Aldus in drievoud opgemaakt en overeengekomen te Leeuwarden d.d. 24 mei 2022

Stichting Elkien  Directeur bestuurder	Huurdersplatform Nieuw Elan  Bestuurder	De Bewonersraad  Gert Brouwer Algemeen directeur
---	--	---

Bijlage: Protocol herstructurering en wijkvernieuwing (sloop/sloop-nieuwbouw) d.d. 24 mei 2022

Hoewel we deze brochure zorgvuldig hebben opgesteld, kunt u er geen rechten aan ontleen.

Lont

 **elkien**

www.elkien.nl

Nieuwsbrief

November 2023

Wijkvernieuwing Geert van der Zwaagstrjitte en Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte in Gorredijk

Uw woning is onderdeel van onze sloop- en nieuwbouwplannen aan de Geert van der Zwaagstrjitte en de Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte in Gorredijk. Elkien wil hier 36 verouderde huurwoningen vervangen door 40 nieuwe woningen. Met deze nieuwsbrief houden we u op de hoogte van onze plannen.



Voorbeeld nieuwe woningen

Inloopbijeenkomst 25 oktober

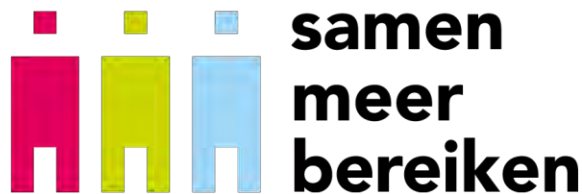
Op woensdagmiddag 25 oktober jl. organiseerden we een inloopbijeenkomst voor u en andere betrokken bewoners. Op een enkeling na hebben alle bewoners de bijeenkomst in De Skâns bezocht. Tijdens de bijeenkomst informeerden we u over het Sociaal Pakket en de nieuwe woningen. Ook kon u een datum en tijd voor een huisbezoek inplannen. In de periode tot en met half december vinden de huisbezoeken plaats. Als u nog geen datum en tijd voor een huisbezoek heeft ingepland, dan neemt Daniëlle van der Wei binnenkort contact met u op om een afspraak in te plannen.

Inloopbijeenkomst omwonenden

Omdat onze plannen ook invloed hebben op de omgeving organiseerden we vorige week ook een informatiebijeenkomst voor omwonenden. Deze was op donderdagmiddag 26 oktober. Ongeveer 50 omwonenden waren hierbij aanwezig. De reacties uit de omgeving waren positief!

Huisbezoeken

De sloop gaat alleen door wanneer 70% van de huurders hiermee akkoord gaat. Hiervoor plannen we persoonlijke gesprekken met alle betrokken bewoners



in. Dit noemen we een huisbezoek. Daniëlle van der Wei, Projectleider Sociaal, komt voor half december bij u thuis om de plannen toe te lichten. Ook bespreekt zij uw persoonlijke situatie en wensen met u. Afspraken legt Daniëlle vast in het bewonersdocument. Ook vraagt zij u of u akkoord gaat met de sloop van uw woning.

Sociaal Pakket

Wanneer meer dan 70% van de huurders akkoord gaat, dan mogen we de plannen uitvoeren en gaat het Sociaal Pakket bij sloop in. Hierin staan alle afspraken, zoals de hoogte van de verhuiskostenvergoeding, hoe u de woning moet opleveren en wie recht heeft op een wisselwoning. Het Sociaal Pakket geldt voor alle huurders van Elkien die te maken krijgen met sloop. De Bewonersraad controleert de akkoordverklaringen en andere afspraken in de bewonersdocumenten. Na goedkeuring door De Bewonersraad gaat het Sociaal Pakket in.



Voorlopige situatie bestaand-nieuw

Spelregels

Iedereen die dat wil, mag terugkeren in een nieuwe woning. In het Sociaal Pakket is vastgelegd hoe de volgorde van toewijzing eruit ziet. In de brochure die u tijdens of na de bijeenkomst ontving, leest u hierover

meer. Als huidige bewoner van een te slopen woning, heeft u voorrang op een nieuwe woning.

Maar hoe zien de voorrangsregels eruit als bewoners willen terugkeren naar een nieuwe woning op dezelfde plek? Niet alle nieuwe woningen komen op precies dezelfde plek terug. Hiervoor is in overleg met De Bewonersraad de volgende volgorde van woningtoewijzing afgesproken:

1. U heeft voorrang op een woning in uw eigen straat;
2. Woont u nu in een hoekwoning of tweekapper, dan krijgt u in de nieuwe situatie voorrang op een hoekwoning;
3. Hebben meer bewoners interesse in dezelfde hoekwoning, dan bepaalt de woontuur wie de woning toegewezen krijgt;
4. Wanneer we een hoekwoning niet aan u kunnen toewijzen, omdat een andere bewoner een langere woontuur heeft, dan krijgt u voorrang op een beschikbare hoekwoning in een andere straat.

Bestemmingsplanprocedure

In een bestemmingsplan beschrijft de gemeente wat er op een bepaalde locatie mag en wat niet mag. Omdat we woningen willen slopen en deels op een andere plek willen terugbouwen verandert de situatie. Daarom is een zogenoemde bestemmingsplanprocedure nodig. De gemeente wil het bestemmingsplan voor eind december ter inzage leggen. Zo krijgt iedereen de kans om de nieuwe situatie te bekijken en (binnen zes weken) te reageren. De gemeente beoordeelt de reacties die zij ontvangt en reageert hierop. Wanneer het plan op basis van reacties aangepast wordt, dan informeren we u hierover.

Voor vaststelling van het plan is instemming van de gemeenteraad nodig. Daarna legt de gemeente het plan weer zes weken ter inzage. Zonder bezwaren wordt het plan dan onherroepelijk. De volgende stap is het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Nieuwsbrief per e-mail

We zijn gewend om nieuwsbrieven per post naar u te versturen. We merken de laatste tijd dat (nieuws-)brieven niet altijd bij u in de brievenbus belanden. Als

uw e-mailadres bij ons bekend is, dan ontvangt u onze nieuwsbrieven daarom voortaan per e-mail. Bewoners zonder e-mailadres ontvangen de nieuwsbrieven per post. Omdat het versturen van brievenbuspost langer duurt, ontvangen zij nieuwsbrieven enkele dagen later.

Ontvangt u deze nieuwsbrief per post? Maar wilt u deze liever per e-mail krijgen? Geef dan uw e-mailadres aan ons door via klantenservice@elkien.nl.

Vragen tijdens de bijeenkomst

Tijdens de inloopbijeenkomst kwamen de volgende vragen naar voren:

1. *Wat als minder dan 70% van de huurders akkoord gaat met het slopen van de woningen?*
In dat geval gaat het sloop- en nieuwbouwplan niet door. U kunt de woning blijven huren. Elkien voert alleen noodzakelijk onderhoud uit en doet geen grote aanpassingen aan de woningen.
2. *Wanneer gaat het Sociaal Pakket in?*
Wanneer meer dan 70% van de huurders akkoord is, doen we een adviesaanvraag bij Huurdersbelangenvereniging De Bewonersraad. De Bewonersraad heeft zes weken de tijd om de akkoordverklaringen en andere afspraken in de bewonersdocumenten te controleren.
De verwachting is dat De Bewonersraad begin volgend jaar de plannen goedkeurt en dat het Sociaal Pakket in februari 2024 kan ingaan.
3. *Waarom komen er geen gezinswoningen en/of seniorenwoningen terug?*
We zien in Nederland dat het aantal (grote) gezinnen afneemt. Er zijn steeds meer kleine huishoudens. De vraag naar huurwoningen voor 1 à 2 personen neemt toe. In Gorredijk en omgeving verhuurt Elkien voldoende gezinswoningen en seniorenwoningen. Daarom bouwen we hier geen gezinswoningen en/of seniorenwoningen, maar spelen we in op de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens.

Bij wie kan ik terecht voor vragen?

Voor vragen over het sloop- en nieuwbouwplan kunt u terecht bij Daniëlle van der Wei. U kunt Daniëlle bereiken tijdens kantooruren, behalve op vrijdag, op telefoonnummer 0513 635 735.

Of per e-mail via klantenservice@elkien.nl