

# Aan de slag op Het Eiland

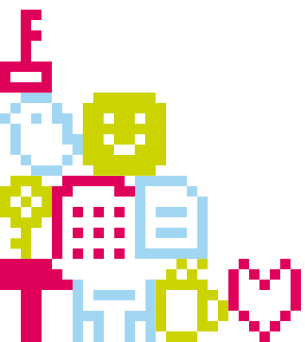
Op naar een wijk waarin  
iedereen zich thuis voelt



## Informatiebrochure bewoners Wijkvernieuwing Het Eiland Sneek - Fase 2

Sneek, december 2023

Sloop 72 portiekwoningen Zwaardstraat 1 t/m 48, Drakenstraat 32 t/m 38 en Houkeslootstraat 23 t/m 69. Nieuwbouw 84 portiekwoningen.





# Aan de slag op Het Eiland

Op naar een wijk waarin iedereen zich thuis voelt

## Beste bewoner(s),

Uw woning is onderdeel van de tweede fase van de wijkvernieuwing op Het Eiland. Het Eiland kenmerkt zich door zijn bijzondere ligging. Het is omringd door water en slechts bereikbaar via één brug. Vandaar de naam Het Eiland. Deze waterrijke, groene omgeving, dicht bij het centrum is een fantastische plek om te wonen.

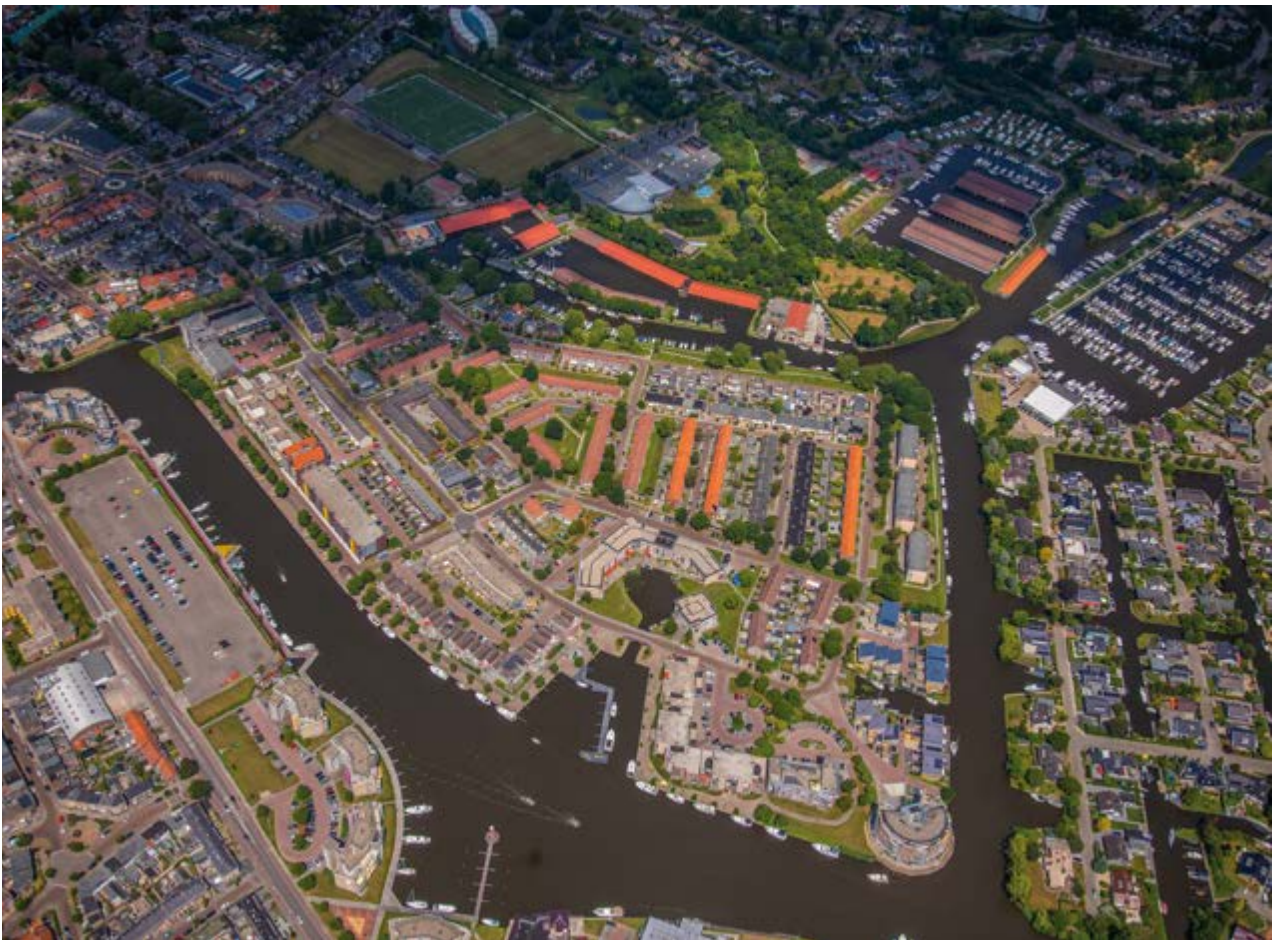
De ruim 300 oude woningen van Elkien in het hart van de wijk voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Tijd om aan de slag te gaan. Van Het Eiland maken we een duurzame en fijne wijk. Dat doen we vooral door sloop en nieuwbouw. En we sluiten de woningen aan op een aardgasvrij netwerk. De gemeente vernieuwt het groen en de openbare ruimten in de wijk. De gemeente en Elkien

werken samen met de bewoners aan een nieuwe wijk.

De wijkvernieuwing gaat minstens 10 jaar duren. Per fase worden de woningen gesloopt en nieuw gebouwd. Vanaf 2020 kon u meedenken over de plannen. Een deel van de input van bewoners is meegenomen in de uitwerking van het plan.

In deze brochure vindt u een overzicht van belangrijke informatie voor fase 2. U leest ook wat het traject voor u betekent.

Dit is het plangebied:



# Wat gebeurt er wanneer in de wijk?

De wijk is opgedeeld in vier deelgebieden. Daarna zijn deze delen van de wijk weer opgedeeld in fases. De fases zijn genummerd van 1 tot en met 6. Dit is de volgorde van de sloop en nieuwbouw.

## uitvoering sloop / nieuwbouw

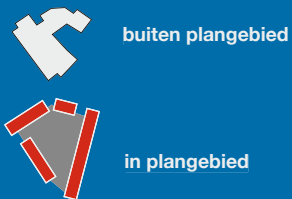
### bouwblokken

1	2024 - 2025
2	2025 - 2026
3	2026 - 2027
4	2027 - 2028
5	2028 - 2029
6	nader te bepalen

### deelgebieden

- 1 bouwblokken 1 + 3
- 2 bouwblokken 2 + 4
- 3 bouwblok 5
- 4 bouwblok 6

### bestaande bebouwing



## FASERING



**Voorlopige planning sloop en nieuwbouw fase 2**  
 Sloop: najaar 2025  
 Start bouw: 2026  
 Opleveren: 2026-2027



# Wat wordt er nieuw gebouwd in fase 2?



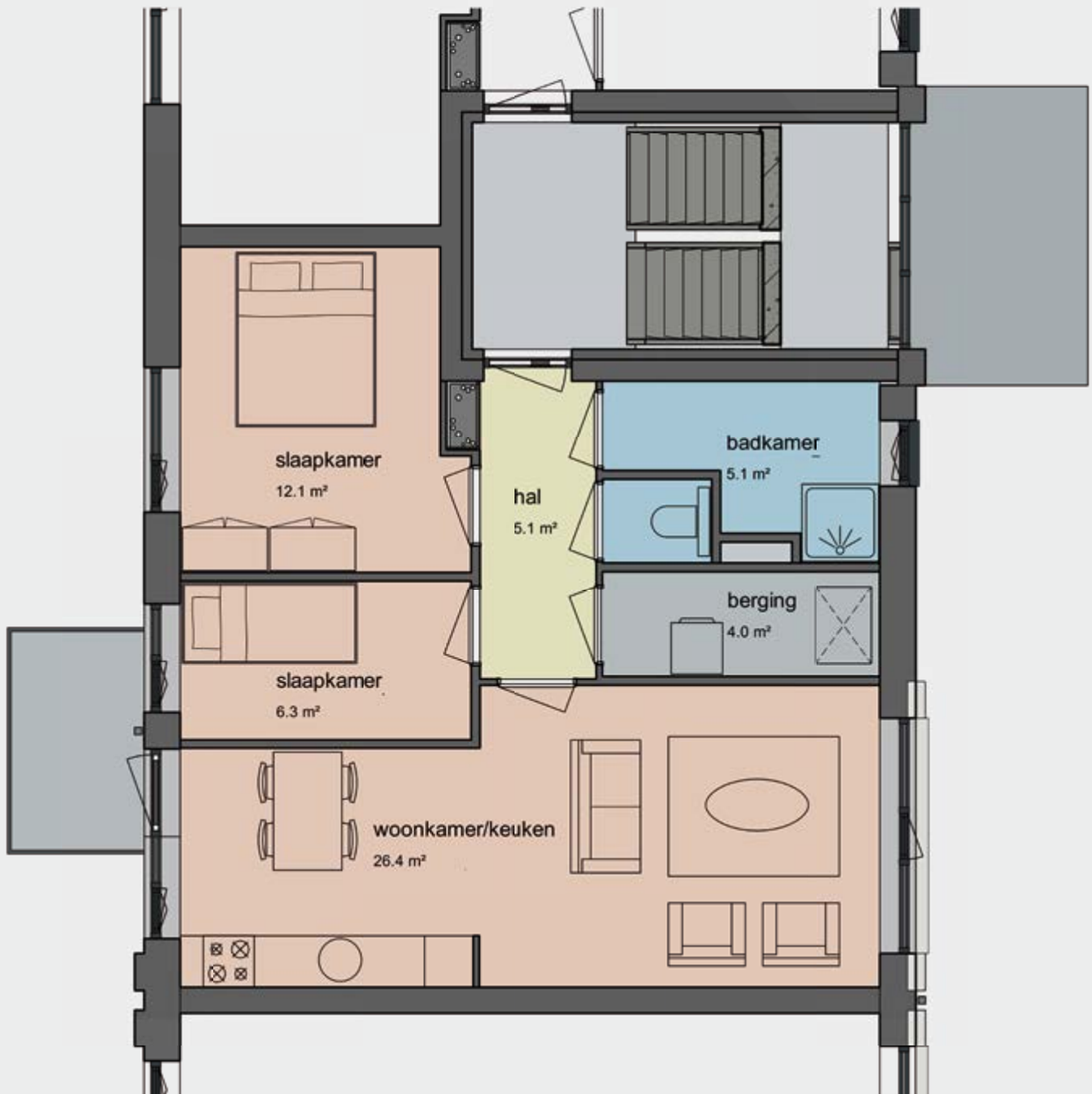
In fase 2 bouwen we 84 portiekwoningen terug. De woningen op de begane grond hebben een eigen tuintje. Op de eerste en tweede verdieping krijgen de woningen een balkon aan de achterkant.



De woning bestaat uit 1 woonlaag. Er zijn woningen op de begane grond, op de eerste en op de tweede verdieping. U komt binnen in de portiek die u met 5 of 6 burens deelt. Hier is de trap naar de verdiepingen en de voordeuren naar de woning. Door de voordeur komt u in de hal die centraal in de woning ligt. Hieraan grenzen alle andere ruimtes. Iedere woning heeft een doorzon woonkamer met open keuken. Er zijn twee slaapkamers, een badkamer en apart toilet. In de woning is een berging aanwezig. Dit is ook de technische ruimte voor installaties. En hier zit een aansluiting voor de wasmachine. Ook heeft iedere portiekwoning op de begane grond een eigen berging voor bijvoorbeeld fietsen.

Deze afbeeldingen zijn referentiebeelden. De gevels zijn nog niet definitief. De kozijnen en kleuren van de gevels kunnen daarom in het echt net even anders worden.

## De plattegrond van fase 2



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

# Akkoordverklaring

Om de sloop definitief door te laten gaan moet 70% van de huurders akkoord gaan met de sloop van hun woning. Vanaf januari 2024 plannen we hiervoor 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.

Huurdersplatform Nieuw Elan controleert de bewonersdocumenten. Na goedkeuring van Nieuw Elan 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 huurdersplatform Nieuw Elan



Uw woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom wordt uw woning gesloopt. Dit is een grote gebeurtenis. Er komt veel op u af. Daarom ondersteunen wij u zoveel mogelijk. Uw persoonlijke situatie en wensen bespreken wij tijdens een huisbezoek. Hier vindt u een aantal afspraken die belangrijk voor u zijn.

Per fase wordt er voorrang (urgentie) gegeven. Binnen fase 2 is het mogelijk om terug te keren naar de nieuwbouw in deze fase. Ook kunt u kiezen voor een nieuwbouwwoning die in fase 1 over blijft, na de toewijzing aan de bewoners van fase 1. Of u kunt verhuizen naar een andere gelijkwaardige en passende woning van Elkien. U heeft na ingang van het Sociaal Pakket bij verhuizing recht op de verhuiskostenvergoeding. Ongeacht waar u naar toe verhuist.

De nieuwbouwwoningen van fase 2 zijn kleiner zijn dan de woningen die gesloopt worden in de Houkeslootstraat. De woningen van de Zwaardstraat zijn ongeveer even groot als de nieuwbouwwoningen van fase 2.

Als u voor een nieuwbouwwoning in fase 2 kiest, regelt Elkien een wisselwoning voor u. Dit is een tijdelijke woning in de wijk. Hier woont u tot uw nieuwe woning klaar is. Wilt u een wisselwoning buiten de wijk? Dan regelt u dit zelf. U kunt hiervoor uw urgentie gebruiken.

De bewoners uit de overige fases (fase 3 t/m 6) komen later aan bod. Bewoners uit deze fases, die eerder in aanmerking willen komen voor de nieuwbouw op Het Eiland, krijgen pas voorrang wanneer het Sociaal Pakket bij sloop ook voor hen is afgekondigd.

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

De nieuwbouwwoningen van fase 1 zijn ongeveer even groot als de woningen van de Houkeslootstraat nu zijn. Daarom krijgen de bewoners van de Houkeslootstraat als eerste voorrang op de nieuwbouw van fase 1.

### Volgorde van toewijzing en voorrang voor Het Eiland fase 2 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 wel een goedkopere sociale huurwoning mag huren.
2. U krijgt voorrang voor een nieuwbouwwoning op uw eigen plek. Dit is:
  - 1) in de fase waar u nu woont
  - 2) in de straat waar u nu woont
  - 3) Op de etage waar u nu woont
3. U krijgt voorrang voor een nieuwbouwwoning in fase 1. Dit is:
  - 1) Bewoners van de Houkeslootstraat
  - 2) Bewoners van de Zwaardstraat
4. Uw woonduur is daarna bepalend in de voorrang.



# Verhuiskostenvergoeding

De verhuiskostenvergoeding geldt 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.

U ontvangt 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? 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 herinrichtingskosten is € 7.277,- (prijspeil 2023).



*Dit is een referentiebeeld.*

# Huurgewenningsregeling

U kunt in aanmerking komen voor huurgewenning als gevolg van de sloop van uw woning. Dit geldt alleen als u naar een (niewbouw)woning van Elkien verhuist. Deze regeling is alleen van toepassing als er geen sprake is van huurtoeslag.

## 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.

# Huurprijzen

De huurprijzen van de nieuwbouwwoningen liggen hoger dan de huidige huurprijzen. Daar staat tegenover dat u een nieuwe woning krijgt die duurzaam is en beter geïsoleerd. De woningen worden gasloos. Het zijn wel sociale huurwoningen die betaalbaar zijn voor de laagste inkomens.

De netto huurprijs van de 1- en 2-persoons portiekwoning (2 slaapkamers) bedraagt € 647,- (prijspeil 2023). Boven op de huurprijs van de woningen komen servicekosten. Voor glasschade, service onderhoud, ontstopping en onderhoud van de verwarmingsinstallatie betaalt u ongeveer €10,- per maand. Hier komen nog servicekosten bij, zoals voor het onderhoud van groen of verlichting in de portiek. Welke servicekosten dit precies zijn en de hoogte van deze kosten is nog niet vastgesteld. Om uw energiekosten zo laag mogelijk te houden wordt de woning heel goed geïsoleerd. Om de woning te verwarmen worden moderne technieken gebruikt die geen gas nodig hebben. We willen de nieuwbouwwoningen aansluiten op de aquathermie die in de wijk wordt aangelegd. Als dit systeem niet op tijd klaar is plaatsen we een ander systeem, bijvoorbeeld een luchtwarmtepomp. Voor beide systemen vinden Elkien en Nieuw Elan het erg belangrijk dat het betaalbaar blijft. Wat precies de kosten zijn, dat is nu nog niet bekend. Op het complex worden zonnepanelen geplaatst. Het kan zijn dat hiervoor ook een bijdrage wordt gevraagd. Deze kosten zijn altijd lager dan de prijs die u anders voor stroom betaalt.

## 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:

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

# Leegstands- beheerder



De lege woningen in de wijk worden via leegstandsbeheerder Gapph tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Zowel Gapph als Elkien hebben er belang bij dat de leefbaarheid in de wijk goed blijft. 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 via Gapph ligt 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. Huurders van Gapph hebben geen recht op het Sociaal Pakket en moeten verhuizen zonder urgentie zodra Elkien dat van hun vraagt.

Zijn er vragen of problemen met een huurder van Gapph? Neem dan contact op met Gapph of Elkien.

Jan Westerhof is de contactpersoon van Gapph in de wijk. U kunt hem bereiken via telefoonnummer 06 83 50 61 14.

## Hoe bereik ik Elkien?

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

- U kunt contact opnemen met de Projectleider Sociaal, Helga Hoornveld. Dit kan telefonisch via telefoonnummer 0513 635 807, via whatsapp 06 22 39 29 31 of e-mail [klantenservice@elkien.nl](mailto:klantenservice@elkien.nl)
- Iedere dinsdagmiddag bent u welkom op het inloopspreekuur.
- Om u op de hoogte te houden brengen wij regelmatig een nieuwsbrief uit.

## Belangrijk

### Klachten?

Als u het niet eens bent met Elkien's afhandeling van uw klacht, kunt u bij de Provinciale Klachtencommissie terecht. Dien uw klacht schriftelijk in, t.a.v. de Provinciale Klachtencommissie, Postbus 103, 8860 AC Harlingen.

### Huurdersplatform Nieuw Elan

Wilt u informatie over het Sociaal Pakket of over uw rechten? Dan kunt u contact opnemen met Huurdersplatform Nieuw Elan via 058-2159119 of [info@nieuw-elan.nl](mailto:info@nieuw-elan.nl).





# Bijlagen

De nieuwbouw in fase 1	10
Sociaal Pakket bij sloop herstructurering en wijkvernieuwing	12
Bewonersdocumenten	21
Voorbeeld van de akkoordverklaring	26

# De nieuwbouw in fase 1



In fase 1 bouwen we 33 kleine gezinswoningen met een eigen tuintje terug. De woningen bestaan uit twee verdiepingen: een begane grond en een bovenverdieping. Op de begane grond is een woonkamer met open keuken. U komt binnen in een hal met toilet en trap naar boven.

Naast de voordeur is de meterkast en een technische ruimte voor de installaties. Boven zijn twee slaapkamers en de badkamer met tweede toilet. In de badkamer is een aansluiting voor de wasmachine.

Meer informatie over de nieuwbouw in fase 1 vindt u op de website.



## De plattegrond van fase 1

### Begane grond



### 1e verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



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.	Huurbevroezing .....	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,- (prijspeil 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
- 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 passendheidstoets 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 wensen 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. Uitgezonderd 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 woningwaarderingstelsel, 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 m<sup>3</sup>.
- 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.



## 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.


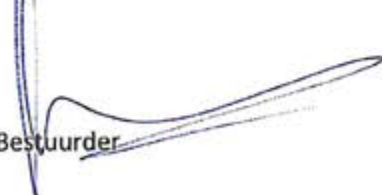

## Ad 3 Hardheidsclausule

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

<p>Stichting Elkien</p>  <p>Directeur bestuurder</p>	<p>Huurdersplatform Nieuw Elan</p>  <p>Bestuurder</p>	<p>De Bewonersraad</p>  <p>Gert Brouwer Algemeen directeur</p>
---	---	---

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

## BEWONERSDOCUMENT

Elkien heeft, in het kader van de verhuurbaarheid, het voornemen om uw woning te slopen. Van toepassing wordt dan het sociaal pakket. Deze heeft u van ons ontvangen. Hierin staan uw rechten en plichten beschreven ten aanzien van onder meer: herhuisvesting en een tegemoetkoming in uw verhuis- en herinrichtingskosten.

In dit bewonersdocument leggen wij de met u gemaakte afspraken schriftelijk vast. Afspraken kunnen door u aangepast worden.

Elkien heeft het voornemen om haar bezit van de woningen aan de ..... te ..... 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?			JA/NEE

Toelichting:	
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 2022)	€	6.617,--
	€	
<b>Totaal ontvangt huurder</b>	€	

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 1<sup>e</sup> 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 Voorzieningenwijzer. 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(oorzieningen)

Zijn er recente veranderingen aan de woning die vallen binnen de regeling Z(elf) A(angebrachte) V(oorzieningen)? 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



## AKKOORDVERKLARING

Uw woning wordt in het kader van verhuurbaarheid eventueel gesloopt. Van toepassing wordt dan het Sociaal Pakket, waarin uw rechten worden beschreven ten aanzien van onder meer herhuisvesting en een tegemoetkoming in uw verhuis- en herinrichtingskosten.

Elkien heeft het voornemen om haar bezit van de woningen aan de ..... te ..... te slopen en daar nieuw te bouwen. Uw woning maakt onderdeel uit van dit bezit. Bij de ondertekening van dit document geeft u aan of u met de sloop van uw woning instemt of daar tegen bent.

Naam:

Adres:

Datum ondertekening:

<u>JA</u>	<u>NEE</u>
Handtekening huurder	Handtekening huurder
Handtekening medehuurder	Handtekening medehuurder

Zo NEE, wat is de reden?

De huurder ontvangt een afschrift van deze akkoordverklaring. De huurder heeft een brochure ontvangen met hierin een kopie van het Sociaal Plan. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt en vastgelegd in een bewonersdocument. De hierop verstrekte gegevens worden uitsluitend gebruikt door Woningcorporatie Elkien voor de herhuisvesting in verband met de noodzakelijke verhuizing.



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