

Aan de slag op Het Eiland

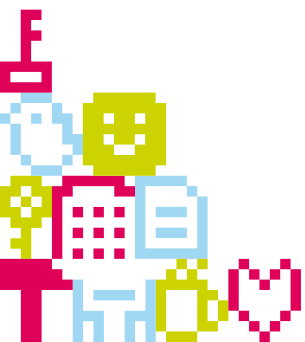
Op naar een wijk waarin
iedereen zich thuis voelt



Informatiebrochure bewoners Wijkvernieuwing Het Eiland Sneek - Fase 1

Sneek, december 2022

Sloop 32 portiekwoningen Schouwstraat 6 t/m 36, Valkstraat 1 en 3, Larkstraat 3 t/m 29
en 6 gezinswoningen Zeilstraat 2 t/m 12



Aan de slag op Het Eiland

Op naar een wijk waarin iedereen zich thuis voelt

Beste bewoner(s),

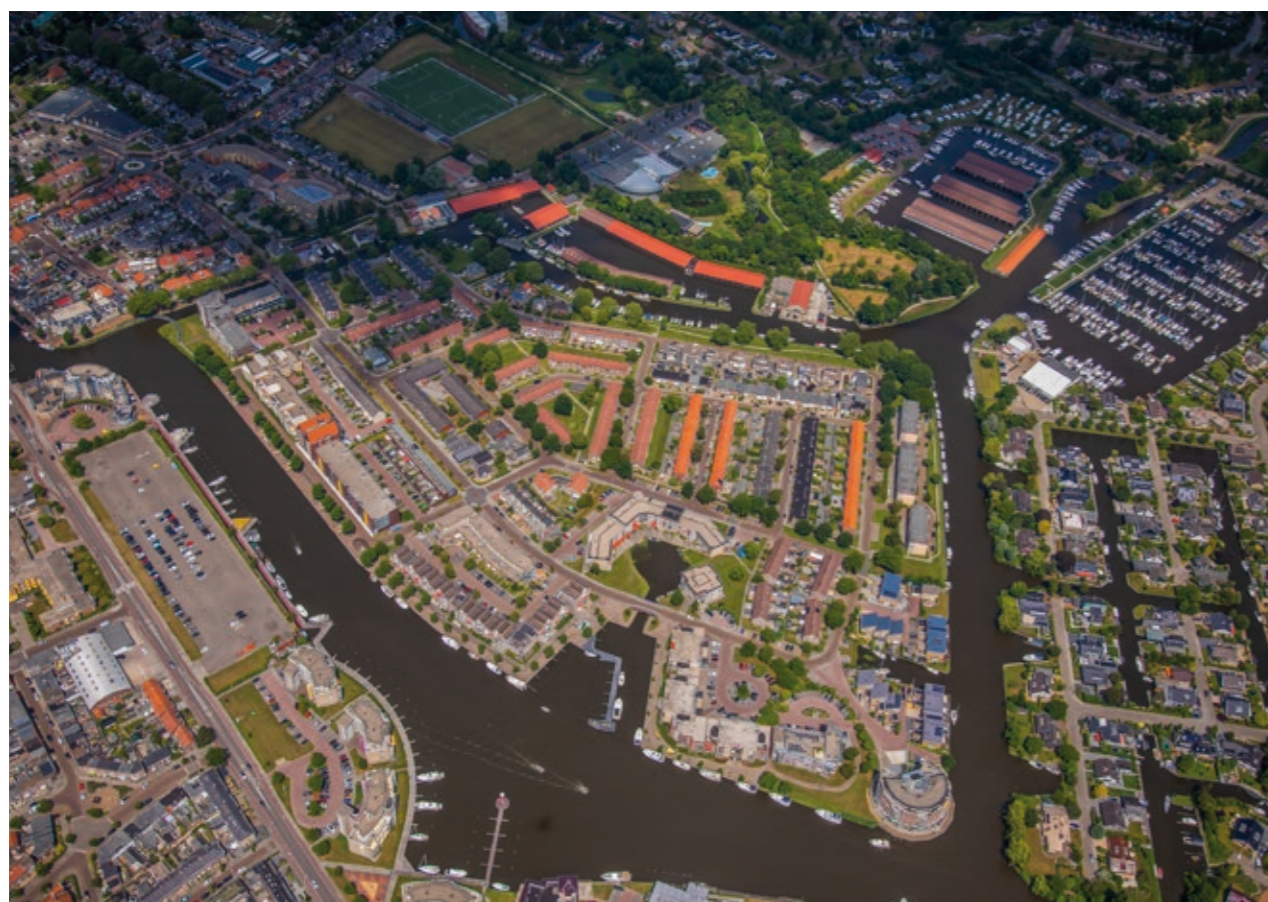
Uw woning is onderdeel van de eerste fase van de wijkvernieuwing op Het Eiland. Het Eiland kenmerkt zich door zijn bijzondere ligging. Het is omringd door water en slechts bereikbaar via één brug. Vandaar de naam Het Eiland. Deze waterrijke, groene omgeving, dichtbij het centrum is een fantastische plek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

De ruim 300 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. We sluiten de woningen aan op een aardgasvrij netwerk.

De gemeente en Elkien werken samen met de bewoners aan een nieuwe wijk. De gemeente vernieuwt het groen en de openbare ruimten in de wijk.

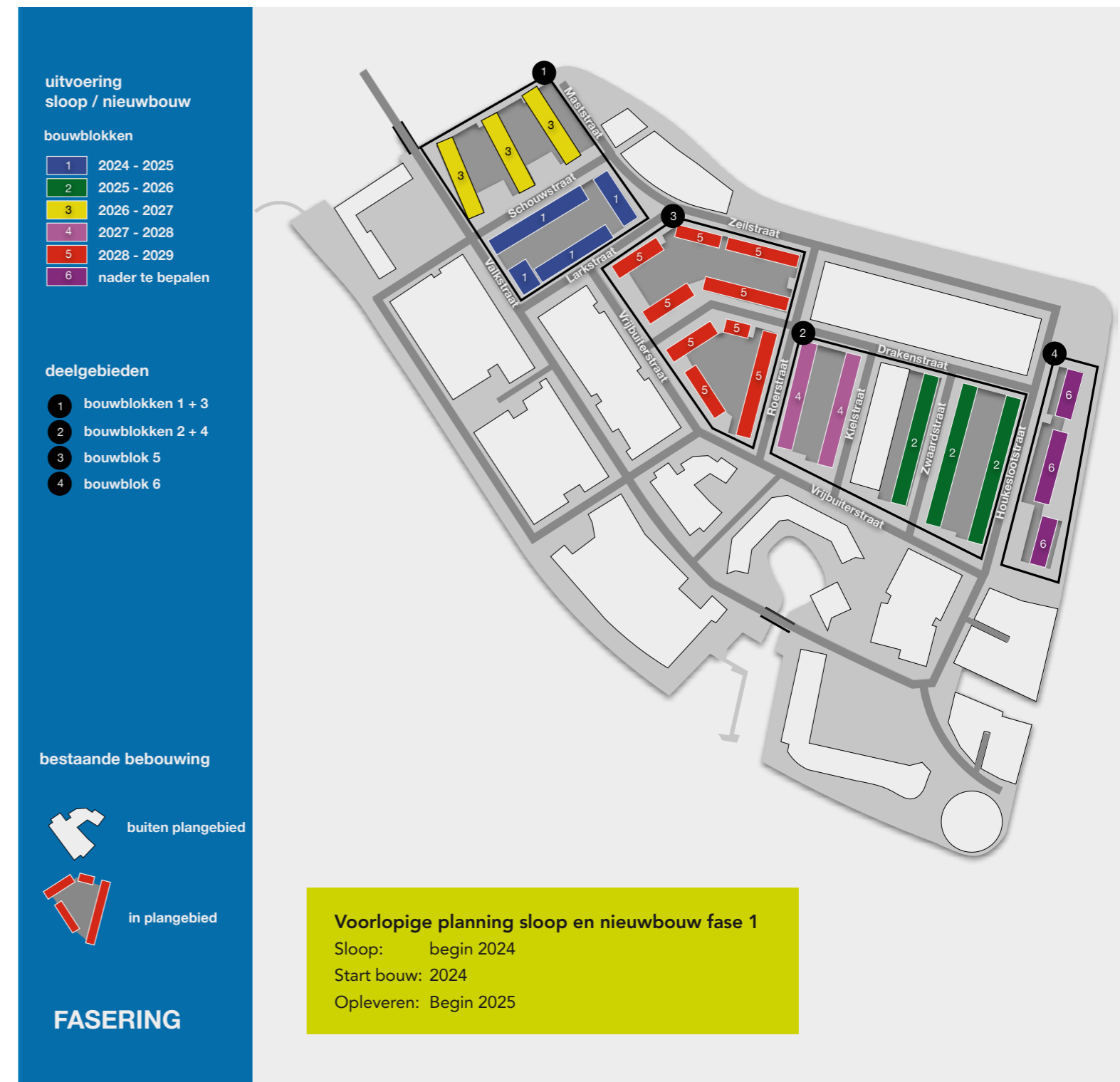
De wijkvernieuwing gaat minstens 10 jaar duren. Per fase worden de woningen gesloopt en nieuw gebouwd. Vanaf 2020 heeft u mee kunnen denken over de plannen. Uw ideeën hebben we zoveel mogelijk meegenomen in de uitwerking van de plannen.

In deze brochure vindt u een overzicht van de belangrijke informatie voor fase 1. U leest ook wat het traject voor u betekent.



Wat gebeurt er wanneer in de wijk?

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



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.

De plattegrond van fase 1

Begane grond



1e verdieping



Aan deze plattegronden 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 2023 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 de 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 persoonlijke 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 1 is het mogelijk om terug te keren naar de nieuwbouw in deze fase. 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 bewoners uit de overige fases (fase 2 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.

Volgorde van toewijzing en voorrang voor Het Eiland fase 1 vanuit het Sociaal Pakket

1. Uw inkomen, leeftijd en gezinssamenstelling passen bij de huurprijs en de woning. Dit noemen wij de passendheidstoets. Een uitzondering is dat u ook met een hoger inkomen een nieuwbouwwoning 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) bewoners van de Zeilstraat hebben als eerste recht op hetzelfde adres. Omdat hier een zelfde type woning op dezelfde plek wordt teruggebouwd
3. Uw woontijd is 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 € 6.617,- (prijsspeil 2022).



Dit is een voorbeeld uit het Beeldkwaliteitsplan.

Huurgewenningsregeling

U kunt in aanmerking komen voor huurgewenning als gevolg van de sloop van uw woning. Dit geldt alleen als u naar een (nieuwbouw)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.

De netto huurprijs van de 1- en 2-persoonswoning (2 slaapkamers) bedraagt €633,- (prijsspeil 2022). Bovenop de huurprijs van de woningen komen servicekosten. Voor glasschade, service onderhoud, ontstopping en onderhoud van de verwarmingsinstallatie betaald u ongeveer €10,- per maand. Hier komen nog servicekosten bij voor het onderhoud van groen rondom de woning. De hoogte van deze kosten zijn 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 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.

We onderzoeken of er zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Hiervoor wordt ook een bijdrage 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:
 - Het eerste jaar is de compensatie (100%) € 100 p.m.
 - Het tweede jaar is de compensatie (65%) € 65 p.m.
 - Het derde jaar is de compensatie (35%) € 35 p.m.

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
- Om u op de hoogte te houden brengen wij regelmatig een nieuwsbrief uit.
- Ook vindt u alle informatie over de wijkvernieuwing op www.heteilandsneek.nl

Belangrijk

Klachten?

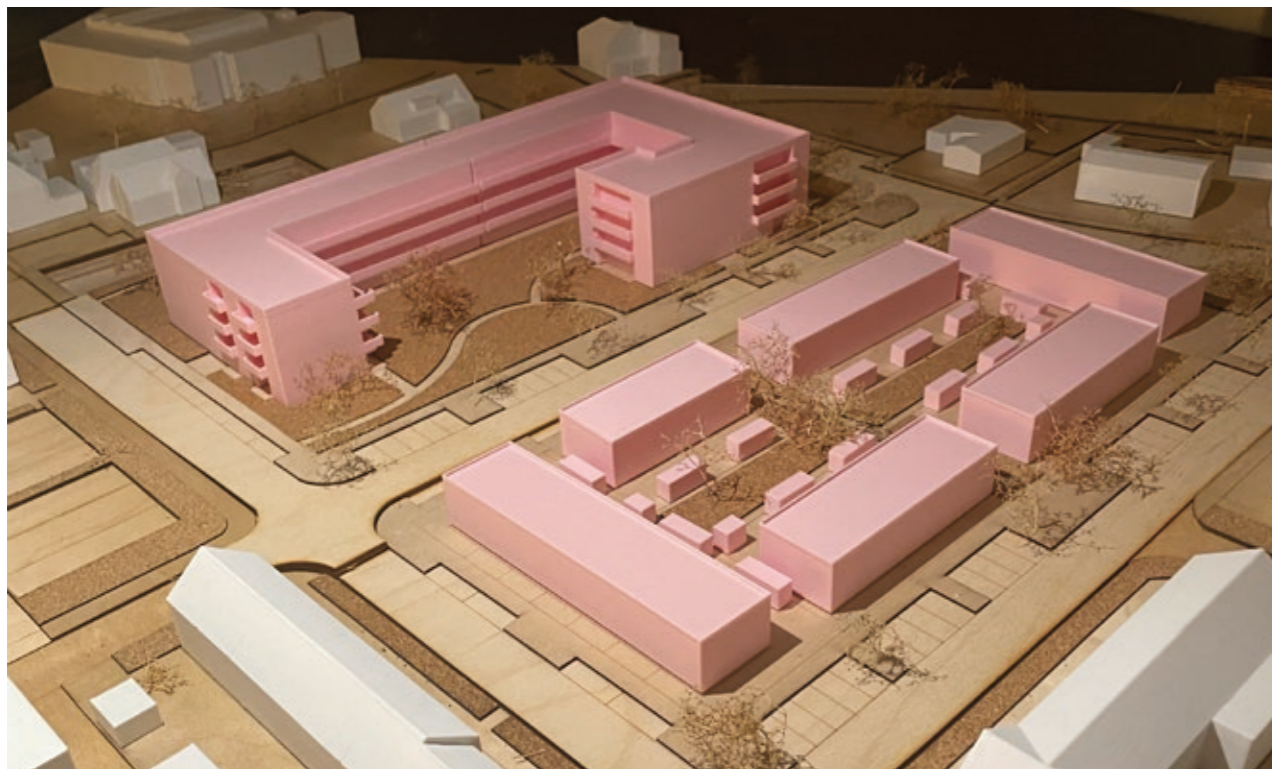
Als u het niet eens bent met Elkien's afhandeling van uw klacht, kunt u bij de Provinciale Klachtencommissie terecht. Dien uw klacht schriftelijk in, t.a.v. de Provinciale Klachtencommissie, Postbus 103, 8860 AC Harlingen.

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.

Bijlagen

Sociaal Pakket voor huurders bij herstructurering en wijkvernieuwing	10
Protocol herstructurering en wijkvernieuwing	19
Voorbeeld van het bewonersdocument	28
Voorbeeld van de akkoordverklaring	33





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,- (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 keukens, 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 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 maatwerkwenen 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 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.

Ad 1 Uitbetaling en indexering verhuiskostenvergoeding

- 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.
- 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.
- 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.
- Als gebruik wordt gemaakt van een wisselwoning wordt in dat geval slechts één keer de verhuiskostenvergoeding 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.


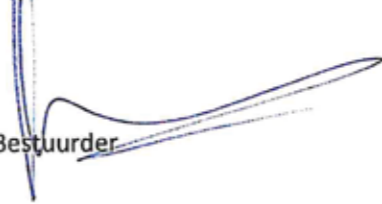
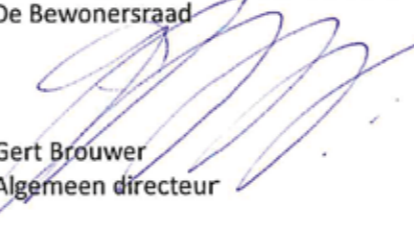
Ad 3 Hardheidsclausule

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



Protocol herstructurering en wijkvernieuwing (sloop, sloop/nieuwbouw van huurwoningen)

Heerenveen, Leeuwarden, 24 mei 2022

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 protocol heeft tot doel om het overlegproces in het kader van sloop of sloop/nieuwbouw zo goed mogelijk te laten verlopen voor de huurders. Hierbij moet telkens aandacht zijn voor de individuele situatie van de huurders.

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:

Ieder project is uniek. Dat komt bijvoorbeeld door: de omvang, de bewoners, het gebied, de fasering en/of de samenwerking met of afhankelijkheid van andere partijen. We streven naar een protocol herstructurering dat houvast biedt bij sloop en bij sloop/nieuwbouw. Als een project dat vergt, kan dat leiden tot specifieke afspraken; hierover informeren we elkaar vooraf.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

Inhoud

Begrippenlijst	3
Proces op hoofdlijnen	5
0. Regulier overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder en gemeente.....	5
1. Overleg huurdersorganisatie en verhuurder (interne voorbereidingsfase)	5
2. Eerste bewonersbijeenkomst	6
3. Tweede bewonersbijeenkomst (indien noodzakelijk)	6
4. Individuele gesprekken	7
5. Adviesaanvraag van verhuurder aan huurdersorganisatie	7
6. Definitief besluit en sociaal pakket van kracht	8
7. Recht op terugkeer naar nieuwbouw na sloop.....	8
8. Evaluatiefase	9
9. Slotbepaling	9

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

2

Begrippenlijst

Huurdersorganisatie

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders (artikel 1 lid 1 onderdeel f van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder).

Bewonerscommissie

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan artikel 1 lid 1 onderdeel f, onder 2 tot en met 4 van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.

Klankbordgroep

Een klankbordgroep heeft geen formele positie in het kader van de overlegwet. Een klankbordgroep wordt ingesteld voor de duur van het project en bestaat uit huurders. De deelnemers zitten zonder last of ruggenspraak in de klankbordgroep. De verhuurder bespreekt met de klankbordgroep het verloop en het resultaat van het project.

Huurder

De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.

Medehuurder

'Medehuurder': De natuurlijke persoon of natuurlijke personen als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.

Reguliere huurovereenkomst

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;

Tijdelijke huurovereenkomst

Huur is voor een bepaalde tijd en wordt ingezet bij het in gebruik nemen van een wisselwoning. Huur duurt maximaal twee jaar. Het contract eindigt automatisch na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit schriftelijk minimaal één en maximaal drie maanden van tevoren bevestigen aan de huurder.

Planbesluit

Het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit protocol afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- De faseringen;
- De geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt;
- De peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

3

- Project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende maatwerkoplossingen. Na overleg met de huurdersorganisatie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld.

Herstructurering

De herontwikkeling van een gebied door sloop of sloop/nieuwbouw om de woningvoorraad aan te passen aan de eisen die nu en in de toekomst worden gesteld aan de woningen en de leefomgeving.

Herstructureringsurgentie

Huurders waarvan de woning gesloopt wordt, krijgen binnen het woonruimteverdeelsysteem urgentie voor vervangende woonruimte. Daarmee kan worden gereageerd op woningen van de corporatie binnen het systeem en passend binnen het toewijzingsbeleid. Woningzoekenden met herstructureringsurgentie krijgen voorrang ten opzichte van woningzoekenden die geen urgentie hebben.

Overeenkomst (akkoordverklaring)

In de overeenkomst (akkoordverklaring) wordt vastgelegd dat de huurder akkoord is met de plannen van de verhuurder voor zijn woning.

Sloop

Onder sloop wordt zowel complexmatige sloop als individuele sloop verstaan. Sloopt betekent dat de bestaande woning verdwijnt en dat de huurovereenkomst ophoudt te bestaan ofwel door opzegging door huurder ofwel door opzegging door verhuurder op grond van dringend eigen gebruik, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW;

Sloop/nieuwbouw

Sloop/nieuwbouw betekent dat de bestaande woning verdwijnt en dat de huurovereenkomst ophoudt te bestaan. De gesloopte woningen worden (gedeeltelijk) vervangen door nieuwbouwwoningen die toekomstbestendig zijn.

Sociaal pakket

Het sociaal pakket is een pakket aan maatregelen voor de huurder bij sloopmaatregelen of renovatie door verhuurder. In het sociaal pakket zijn onderwerpen opgenomen zoals tegemoetkoming in de verhuiskosten, voorrang bij toewijzing andere woning en huurgewenning. De verhuurder is dit sociaal pakket overeengekomen met de huurdersorganisaties.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

4

Proces op hoofdlijnen

Het geplande tijdspad bij sloop en sloop/nieuwbouw is bij benadering en afhankelijk van de situatie als volgt:

- Het proces start bij het door de verhuurder voorgenomen besluit tot sloop of sloop/nieuwbouw.
- Een periode van overleg met betreffende huurders om te komen tot definitieve besluitvorming over de plannen door de verhuurder. Het streven is om deze periode maximaal één jaar te laten duren. In overleg kan deze periode worden versneld. Dit moet organisatorisch mogelijk zijn in het proces van de corporatie en moet altijd de instemming van de bewoners hebben.
- Na definitieve besluitvorming, of zoveel eerder als in overleg met bewoners is overeengekomen, wordt schriftelijk bekend gemaakt dat het sociaal pakket voor betreffende huurders van kracht is. Het sociaal pakket wordt minimaal een jaar voor de sloopdatum afgekondigd. 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.
- Na definitieve besluitvorming wordt de uitvoering van sloop of sloop/nieuwbouw, doorgaans in de termijn van één jaar, voorbereid.
- Na de voorbereiding en de herhuisvesting van de huurders worden de sloop- of sloop/nieuwbouwplannen uitgevoerd. Als er sprake is van nieuwbouw worden aan het eind van dit proces de woningen opgeleverd aan de huurders die terugkeren.
- Bij sloop zonder nieuwbouw worden de woningen gesloopt zodra de betrokken huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd, zijn voorzien van vervangende woonruimte binnen de duur van het sociaal pakket.

De organisatie van het overleg tussen de betreffende huurders, de huurdersorganisatie en de verhuurder is op hoofdlijnen als volgt (het proces kan in overleg met bewoners in meer of minder fasen worden uitgevoerd):

0. Regulier overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder en gemeente

Voorafgaand aan het overleg over het specifieke project, vindt tussen verhuurder en huurdersorganisatie overleg plaats over onder andere het portefeuilleplan, over visies op specifieke wijken en de prestatieafspraken die worden gemaakt met gemeenten en huurdersorganisatie. Voorgenomen projecten worden vooraf besproken en beoordeeld op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit overeenkomstig de Woningwet. Gezamenlijk wordt onderzocht of een participatietraject met huurders en andere betrokkenen voorafgaand aan het protocol wenselijk is.

1. Overleg huurdersorganisatie en verhuurder (interne voorbereidingsfase)

Voordat de huurders worden geïnformeerd en geraadpleegd worden de plannen van de verhuurder met de huurdersorganisatie besproken en worden de bewonersbijeenkomsten gezamenlijk voorbereid. Hiertoe wordt een projectgroep ingesteld waarin de corporatie en de huurdersorganisatie zitting nemen. Elkien plant dit overleg tijdig in. Elkien heeft de regie in dit overleg. Afspraken worden gemaakt over:

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

5

- a. Inhoud en proces herstructureringsplannen inclusief de fasering.
- b. Het communicatieplan.
- c. Hoe en wanneer de huurders bij de plannen worden betrokken door de verhuurder en binnen welke kaders inspraak van de huurders mogelijk is.
- d. Wat de mogelijkheden en de gevolgen voor de huurders zijn.
- e. Welke spelregels er gelden bij het toewijzen van de nieuwbouw.
- f. Als er een bewonerscommissie is: met de bewonerscommissie bespreken wat hun rol en positie is tijdens het protocol herstructurering.
- g. Als er geen bewonerscommissie actief is: inschatten of het nodig of wenselijk is om voorafgaand aan de uitvoeringsfase een klankbordgroep op te richten. De rol, de functie en positie van de klankbordgroep worden door de huurdersorganisatie toegelicht en op papier vastgelegd.
- h. Rol van de gemeente.
- i. Wie namens Elkien de individuele gesprekken voert en hoe.
- j. De onderwerpen en vragen voor de enquête op de bewonersavond worden geïnventariseerd en vastgesteld.
- k. Het sociaal pakket. Alleen bij hoge uitzondering en indien verhuurder en huurdersorganisatie akkoord zijn, kan er binnen het sociaal pakket maatwerk worden geboden.

2. Eerste bewonersbijeenkomst

Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst worden alle huurders uit de betreffende fase van het project uitgenodigd. De huurdersorganisatie en de verhuurder trekken hierbij gezamenlijk op in de voorbereiding en in de uitvoering. Onderwerpen zijn in ieder geval:

- a. Presenteren visie en plannen door verhuurder. Dit kan zijn sloop of sloop/nieuwbouw.
- b. Gevolgen van de plannen voor de huurders.
- c. Presentatie van de rol van de huurdersorganisatie.
- d. Presentatie overlegschemas volgens protocol herstructurering.
- e. Presentatie sociaal pakket op hoofdlijnen.
- f. Reacties van huurders worden door middel van een schriftelijke enquête geïnventariseerd.
- g. De projectgroep evalueert de bewonersbijeenkomst.
- h. De verhuurder verzendt het verslag, met uitkomsten van de enquête aan alle betrokken huurders.
- i. De verhuurder maakt bekend hoe het vervolg van het proces er uit ziet. Dit kan inhouden dat fase 3 plaatsvindt.

3. Tweede bewonersbijeenkomst (indien noodzakelijk)

Tijdens een eventuele tweede bewonersbijeenkomst worden alle huurders uitgenodigd. De huurdersorganisatie en de verhuurder trekken gezamenlijk op in de voorbereiding en in de uitvoering. Onderwerpen zijn in ieder geval:

- a. Presenteren uitslag van de enquête door de verhuurder.
- b. Presenteren aangepast plan door de verhuurder.
- c. Nadere toelichting op het sociaal pakket.
- d. Reacties van huurders worden door middel van een schriftelijke enquête geïnventariseerd.
- e. De projectgroep evalueert de bewonersbijeenkomst en bespreekt het wenselijke vervolg.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

6

- f. De verhuurder verzendt het verslag, met uitkomsten van de enquête van deze avond aan alle betrokken huurders.
- g. De verhuurder maakt bekend hoe het vervolg van het proces er uit ziet. Dit kan inhouden dat fase 4 start of dat er nog een volgende bewonersbijeenkomst wordt georganiseerd.
- h. Als fase 4 start en er een klankbordgroep is ingesteld, dan wordt deze klankbordgroep voorgesteld en wordt verteld wat hun rol en positie zal zijn in de uitvoeringsfase.

4. Individuele gesprekken

De verhuurder houdt met alle betrokken huurders individuele gesprekken. Het gesprek vindt plaats aan de hand van een bewonersdocument.

- a. Tenminste twee weken voorafgaand aan het gesprek heeft de huurder alle relevante informatie schriftelijk ontvangen. In ieder geval het sociaal pakket, een voorbeeld van het bewonersdocument en het plan in brochurevorm met daarin beschreven wat er na sloop terugkomt.
- b. Zo nodig is de huurdersorganisatie bereid op verzoek van de participant/lid aanwezig te zijn bij het individuele gesprek.
- c. Vragen die zijn gesteld door de huurder over specifieke zaken, zijn beantwoord voordat de huurder tekent.
- d. De met de individuele huurder gemaakte afspraken worden vastgelegd in de overeenkomst (akkoordverklaring) tussen huurder en verhuurder. In de akkoordverklaring verklaart de huurder:
 - Dat deze onderwerpen met hem besproken zijn.
 - Akkoord te gaan met een redelijk voorstel (het plan zoals gepresenteerd door de verhuurder).
 - In te stemmen met de sloop en de gevolgen hiervan.
- e. Een kopie van de overeenkomst tussen huurder en verhuurder wordt in overleg met de betreffende huurder ter beschikking gesteld aan de huurdersorganisatie ten behoeve van de adviesrol van de huurdersorganisatie aan verhuurder.
- f. De van kracht zijnde privacywetgeving wordt hierbij in acht genomen. De huurder geeft toestemming dat de akkoordverklaring wordt gedeeld met de huurdersorganisatie bij de adviesaanvraag.
- g. De huurder ontvangt een kopie van de overeenkomst (akkoordverklaring). Deze overeenkomst is bindend.

5. Adviesaanvraag van verhuurder aan huurdersorganisatie

De verhuurder vraagt de huurdersorganisatie formeel advies over het voorgenomen besluit tot sloop of sloop/nieuwbouw.

- a. De huurdersorganisatie verstrekt formeel advies aan de verhuurder mede aan de hand van de uitkomsten van de individuele overeenkomsten die door de verhuurder aan de huurdersorganisatie ter beschikking zijn gesteld bij de formele adviesaanvraag.
- b. Een positief advies van de huurdersorganisatie volgt nadat uit de individuele gesprekken blijkt dat minimaal 70% van de huurders instemt met het door de verhuurder voorgenomen plan en het protocol herstructurering zorgvuldig uitgevoerd is.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

7

- c. De huurdersorganisatie heeft de mogelijkheid om aanvullende opmerkingen in het advies op te nemen.
- d. Als minder dan 70% van de huurder instemt met het plan wordt een negatief advies afgegeven door de huurdersorganisaties.

6. Definitief besluit en sociaal pakket van kracht

- a. Na een positief advies van de huurdersorganisatie volgt het definitieve besluit tot sloop of sloop/nieuwbouw van de verhuurder. Dan wordt gestart met de uitvoering van het project.
- b. Binnen vier weken na dagtekening van een positief advies van de huurdersorganisaties ontvangen de betrokken huurders schriftelijk de mededeling dat het sociaal pakket van kracht is geworden en wat de geldigheidsduur is van het sociaal pakket.
- c. Binnen de geldigheidsduur van het sociaal pakket hebben huurders bij sloop de mogelijkheid om te voorzien in definitieve of tijdelijke gelijkwaardige en/of passende woonruimte. Huurders die niet terugkeren naar de nieuwbouw krijgen urgentie in het woonruimteverdeelsysteem voor woningen van Elkien. Het Toewijzingsbeleid van Elkien is hierop van toepassing. Als zij er niet in slagen om zelfstandig een andere woning te vinden, dan krijgen zij hierin ondersteuning.
- d. Aan huurders die terugkeren in de nieuwbouw wordt in overleg met de huurder tijdelijke woonruimte toegekend door de verhuurder. Vanaf zes maanden voor het verstrijken van de gestelde datum zal verhuurder de huurder, waarvoor nog geen passende woonruimte is gevonden, eenzijdig een passende woning aanbieden.
- e. Indien een participant of lid daarom verzoekt, kan de huurdersorganisatie de huurder ondersteunen. De huurdersorganisatie maakt met de participant/lid afspraken over welke ondersteuning gewenst is en geleverd kan worden.
- f. Als er een bewonerscommissie is ingesteld, wordt deze ondersteund door de huurdersorganisatie.
- g. De verhuurder houdt de huurdersorganisatie op de hoogte van de voortgang en voert naar behoefte projectoverleg met de bewonerscommissie.
- h. 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.
- i. Vanaf de datum dat het sociaal pakket van kracht is, kunnen bij sloop de leegkomende woningen verhuurd worden voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet of in beheer worden gegeven aan bedrijf dat in "tijdelijke verhuur" voorziet. In bijzondere situaties kan de verhuurder in overleg met de huurdersorganisatie dit tijdstip vervroegen.

7. Recht op terugkeer naar nieuwbouw na sloop

Bij sloop met vervangende nieuwbouw worden huurders die willen terugkeren naar de nieuwbouwwoningen zo vroeg als mogelijk uitgenodigd door de verhuurder.

- a. Om kennis te nemen van en betrokken te worden bij de nieuw te bouwen woningen.
- b. Huurders die definitief terugkeren naar een nieuwbouwwoning ontvangen tijdens de uit te voeren werkzaamheden regelmatig (schriftelijk en/of digitale) informatie over de voortgang van het project. Tussentijdse vragen worden samen met de antwoorden opgenomen in de verstrekte informatie.

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

8

- c. Twee maanden voor de oplevering wordt een kijk- en meetdag georganiseerd.
- d. Binnen twee maanden na oplevering van de nieuwbouwwoning worden bewoners uitgenodigd om zaken rondom de oplevering van de woning te evalueren. De verhuurder spant zich in om eventuele klachten te verhelpen. De huurder meldt de klachten bij Elkien.

8. Evaluatiefase

Het totale project wordt geëvalueerd met verhuurder, eventueel 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.

9. Slotbepaling

Dit protocol herstructurering en wijkvernieuwing vervangt het huidige protocol 7 maart 2013 d.d. (Nieuw Elan) en 28 februari 2013 (De Bewonersraad). Dit protocol wordt jaarlijks, voor het eerst in het voorjaar van 2023, geëvalueerd door verhuurder en huurdersorganisaties.

Dit protocol is een kaderreglement. Indien gewenst kan hier in specifieke projecten na instemming van zowel verhuurder als huurdersorganisatie van worden afgeweken. Dit is nooit in het nadeel van de huurder.

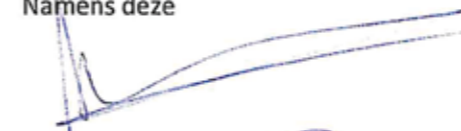
Elkien heeft dit protocol ter kennisgeving beschikbaar gesteld aan de gemeenten: Leeuwarden, Súdwest-Fryslân, Opsterland en Heerenveen overeenkomstig de Woningwet 2015.

Aldus in drievoud opgemaakt en overeengekomen te Heerenveen op 24 mei 2022

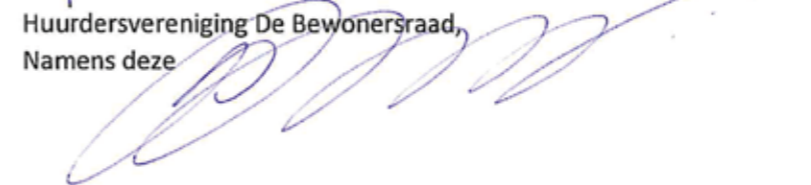
Elkien,
Namens deze



Huurdersplatform Nieuw Elan,
Namens deze



Huurdersvereniging De Bewonersraad,
Namens deze



Bijlagen:

- Sociaal pakket voor huurders bij herstructurering en wijkvernieuwing mei 2022
- Bewonersdocument als checklist van de te bespreken onderwerpen

paraaf Elkien

paraaf Nieuw Elan

paraaf De Bewonersraad

9

BEWONERSDOCUMENT	<p>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.</p> <p>In dit bewonersdocument leggen wij de met u gemaakte afspraken schriftelijk vast. Afspraken kunnen door u aangepast worden.</p>
-------------------------	---

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: (prijsspeil 2022)	€ 6.617,--
	€
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

<ul style="list-style-type: none"> - 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^e 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

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.