



HUURDESBOND

Colofon

Uitgave	Gemeente Ede, september 2004
Tekst en beeld	Gemeente Ede
Ontwerp en vormgeving	Reclame Adviesbureau Busser Publicity bv, Arnhem
Druk	Drukkerij Frouws, Ede

Aan de inhoud van deze brochure kunt u geen rechten ontleen.



SOCIAAL PLAN

VELDHUIZEN A

SAMENVATTING

Woonstede • Huurdersbond • Gemeente Ede
september 2004



HUURDESBOND

Inleiding

In de komende jaren verandert er veel in uw wijk. Zo worden alle hoogbouw- en de middelhoogbouwflats van Woonstede in de Horsten en de Burgen gesloopt. Er komen nieuwe woningen voor in de plaats. Uw hele woonomgeving krijgt een opknapbeurt. Uw wijk krijgt straks echt een nieuw gezicht.

Het duurt minstens 10 jaar voordat alle sloop- en bouwactiviteiten klaar zijn. Wij beseffen dat de sloop van uw woning grote gevolgen voor u heeft en dat u een periode van onzekerheid tegemoet gaat. U heeft ongetwijfeld allerlei vragen over het verhuizen naar een andere woning.

Woonstede, de Huurdersbond en de gemeente hebben daarom een Sociaal Plan gemaakt. In dit plan staat wat wij met elkaar hebben afgesproken over de sloop van uw oude en verhuizing naar een andere woning. Wij hebben in deze brochure* de belangrijkste onderwerpen uit het Sociaal Plan voor u op een rij gezet.

Met vriendelijke groet,

Simon van de Pol, wethouder gemeente Ede
Jan Keijzer, directeur Woonstede
Koos Dreef, voorzitter Huurdersbond



Het Sociaal Plan Veldhuizen A

Wat is een Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan is een overeenkomst tussen Woonstede, de Huurdersbond en de gemeente. In het plan staan alle afspraken en regelingen voor de huurders in Veldhuizen A die hun woning moeten verlaten omdat het wordt gesloopt. U kunt in het Sociaal Plan onder andere lezen hoe uw verhuizing naar een andere woning is geregeld en welke financiële vergoeding u daarvoor krijgt.

Voor wie is het Sociaal Plan bedoeld?

Het Sociaal Plan is bedoeld voor de huurders van Woonstede van de 630 te slopen flatwoningen in Veldhuizen A. De woningen staan aan de Langenhorst, de Luynhorst 1 en 2, de Sterkenburg, de Vanenburg, de Essenburg, de Schoonenburg en de Wijenburg.

Het Sociaal Plan geldt alleen voor huurders en hun gezin. Inwonende personen kunnen géén gebruik maken van de regelingen uit het Sociaal Plan.

Het Sociaal Plan geldt niet voor huurders van woningen die op grond van de leegstandswet tijdelijk een woning in Veldhuizen A gaan huren.

Het Sociaal Plan is alleen geldig binnen de gemeente Ede. Als u wilt verhuizen naar een andere gemeente dan kunnen Woonstede en gemeente Ede u niet helpen. Zij hebben niets te zeggen over woningen in andere gemeenten.

Hoe is het Sociaal Plan tot stand gekomen?

Woonstede en de gemeente hebben samen met de Huurdersbond het Sociaal Plan gemaakt. De Huurdersbond heeft het plan eerst met de bewonerscommissies besproken. Op 3 december 2003 is het plan besproken met de bewoners van de hoogbouwflats de Luynhorst en de Langenhorst. De Huurdersbond organiseerde in april 2004 voor alle bewoners van de flatwoningen in Veldhuizen A een aantal informatiebijeenkomsten over het Sociaal Plan.

Het plan is hier en daar aangepast en vervolgens door Woonstede, de Huurdersbond en de gemeente vastgesteld.

Wanneer geldt het Sociaal Plan?

Het is niet mogelijk om alle huurders van de 630 sloopwoningen in één keer te verhuizen. Ook is het onmogelijk om alle nieuwe woningen in de wijk in één keer te bouwen. Daarom vinden de sloop van de bestaande woningen en de bouw van nieuwe woningen in verschillende fasen plaats.

De gemeente neemt voor iedere fase apart een sloopbesluit. Een sloopbesluit is een beslissing om op een bepaalde datum met de sloop van de woningen te beginnen. De gemeente neemt het sloopbesluit minimaal twee jaar vóór de startdatum van de sloopwerkzaamheden.

Voor u gaat het Sociaal Plan in zodra er een sloopbesluit is genomen voor uw woning. U kunt vanaf dat moment aanspraak maken op de vergoedingen en regelingen uit het Sociaal Plan. U moet dan wel eerst de huur



voor uw woning schriftelijk opzeggen. Het Sociaal Plan wordt beëindigd wanneer de huurders van alle 630 sloopwoningen in Veldhuizen A in een andere woning wonen.

Kan het Sociaal Plan nog wijzigen?

Het Sociaal Plan wijzigt als Woonstede, de Huurdersbond, de gemeente en de bewoners gezamenlijk vinden dat het plan moet worden aangepast. Bijvoorbeeld als nieuwe wet- of regelgeving daar aanleiding toe geeft of als de sloop- en nieuwbouwplannen veranderen. Zij zullen daarom regelmatig het Sociaal Plan bespreken en als het moet veranderen.

Wanneer moet u uw woning verlaten?

Voorlopige planning van de sloopwerkzaamheden

In de onderstaande tabel leest u wanneer volgens planning een sloopbesluit wordt genomen en wanneer de sloop van welke flat start. De planning staat tot 2009 vast, daarna kan hij nog veranderen.

	Sloopbesluit	Start sloop
Fase 1		
Luynhorst 1	vanaf eind 2005	vanaf eind 2007
Luynhorst 2	vanaf eind 2006	vanaf eind 2008
Fase 2		
Langenhorst	vanaf eind 2007	vanaf eind 2009
Vanenburg	vanaf eind 2008	vanaf eind 2010
Fase 3		
Sterkenburg	vanaf eind 2009	vanaf eind 2011
Fase 4		
Essenburg	vanaf eind 2016	vanaf eind 2017
Schoonenburg	vanaf eind 2016	vanaf eind 2018
Wijenburg	vanaf eind 2016	vanaf eind 2019

Vanaf het sloopbesluit heeft u twee jaar de tijd om met hulp van Woonstede naar een andere woning te verhuizen. Woonstede zegt uiterlijk 6 maanden vóór de sloop van uw woning de huurovereenkomst op.

Wanneer krijgt u bericht?

Als de gemeente een sloopbesluit heeft genomen, neemt Woonstede zo snel mogelijk contact met u op. Een stadsvernieuwingsconsulent van Woonstede maakt met u een afspraak voor een gesprek bij u thuis. U krijgt dan meer informatie over uw verhuizing, de procedure en uw rechten en plichten.

* Aan deze samenvatting kunt u geen rechten ontlezen. Voor de volledige tekst zie: Sociaal Plan Veldhuizen A Horsten en Burgen, september 2004.

Verhuizen naar een andere woning

Gelijkwaardige of ongelijkwaardige woning

Als u moet verhuizen omdat er voor uw woning een sloopbesluit is genomen, heeft u recht op een gelijkwaardige woning. Dit is een woning van hetzelfde type (hoogbouw of middelhoogbouw) en van ongeveer dezelfde huurprijs als uw huidige woning. Als u verhuist naar een gelijkwaardige woning in Ede dan behoudt u uw opgebouwde woonjaren (woonduur).

U kunt ook kiezen voor een ongelijkwaardige woning. Dit is een woning van een ander type dan uw huidige woning, bijvoorbeeld een laagbouw woning, koopwoning of seniorenwoning. U moet dan wel voldoende woonduur hebben opgebouwd. Als u naar een ongelijkwaardige woning verhuist, dan verliest u uw woonduur. Woonstede informeert u vooraf wat uw mogelijkheden zijn en welke regels er gelden.

Wisselwoning of definitieve woning

Het kan gebeuren dat uw nieuwe woning nog niet klaar is op het moment dat uw huidige woning wordt gesloopt. Woonstede biedt u dan tijdelijk een vervangende woning aan (wisselwoning). Een wisselwoning kan zowel binnen als buiten Veldhuizen A liggen. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met uw persoonlijke omstandigheden.

Woonstede zorgt er voor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd en/of behangen is. De wisselwoning is voorzien van centrale verwarming of een kachel.

De huur van een wisselwoning is nooit hoger dan de huur van de verlaten woning die geldt op het moment dat het sloopbesluit wordt genomen. De kosten voor het gebruik van gas, water en elektriciteit moet u zelf betalen. Ook de aansluitkosten voor de kabel en de telefoonaansluiting moet u zelf betalen.

U kunt in de wisselwoning blijven wonen totdat Woonstede voor u een geschikte definitieve woning heeft gevonden.

Een andere woning binnen of buiten Veldhuizen A

Op de plekken waar de flats gesloopt worden, worden huur- en koopwoningen teruggebouwd. De huurders van de sloopwoningen krijgen voorrang bij de toewijzing van deze nieuwbouwwoningen.

U heeft echter geen garantie dat u verhuist naar een nieuwbouwwoning in Veldhuizen A. De belangstelling voor de nieuwbouwwoningen zal groter zijn dan het aanbod. Uw opgebouwde woonduur bepaalt hoe groot uw kansen zijn.

Als u niet verhuist naar een nieuwbouwwoning in Veldhuizen A, dan krijgt u een bestaande woning in of buiten Veldhuizen aangeboden.

Woonstede zal niet alle woningen die vrijkomen in Ede gebruiken voor de herhuisvesting van de huurders uit de te slopen flatwoningen. Een deel van de beschikbare woningen wordt gewoon geadverteerd. Iedereen kan daar op reageren. Uw woonduur bepaalt dan hoe groot uw kans is.

Als u wilt verhuizen naar Bennekom, Lunteren, Harskamp, Wekerom of Ederveen dan gelden bepaalde regels. Deze hebben te maken met uw binding met deze dorpen. Woonstede kan u hierover informeren.

Begeleiding door Woonstede

Als er voor uw woning een sloopbesluit is genomen dan komt een consulent van Woonstede zo snel mogelijk bij u thuis langs voor een gesprek. In dit gesprek wordt uw verhuizing besproken en in een overeenkomst vastgelegd. Als u wilt dan kan Woonstede voor u actief op zoek gaan naar een andere woning. Woonstede heeft twee jaar de tijd om voor u een andere woning te vinden.

U kunt ook zelf op zoek gaan naar een andere woning. Heeft u minimaal een half jaar voor de start van de sloop nog geen andere woning gevonden, dan moet u dat melden bij Woonstede. Woonstede gaat voor u dan actief op zoek naar een andere woning in Ede.

In principe blijft de consulent van Woonstede uw contactpersoon totdat u definitief naar een andere woning bent verhuisd.

Wie krijgt er voorrang?

Op het moment dat er voor uw flatwoning een sloopbesluit is genomen dan krijgt u voorrang bij het zoeken naar een andere woning in Ede, ten opzichte van andere woningzoekenden zonder urgentieverklaring. Deze voorrangsregeling vervalt op het moment dat u definitief naar een andere woning bent verhuisd.

Uw opgebouwde woonduur bepaalt voor welk woningtype u in aanmerking komt. Woonstede let bij het toewijzen van een woning op de woonduur. Bij meerdere kandidaten voor een woning gaat de huurder met de langste woonduur altijd voor.

Bij de verdeling van de nieuw gebouwde woningen in Veldhuizen A geldt de volgende voorrangsregeling:

- huurders in Veldhuizen A, waarvan de woningen gesloopt worden en waarvoor in de plaats nieuwe woningen worden gebouwd, komen als eerste in aanmerking*;
- daarna huurders in Veldhuizen A (inclusief de Lunenburg) van woningen met een sloopbesluit;
- daarna huurders in Veldhuizen A van woningen zonder sloopbesluit;
- daarna huurders van de laagbouw woningen van Woonstede in Veldhuizen A;
- daarna overige woningzoekenden in Ede.

** In Veldhuizen A worden er op sommige plaatsen nieuwe woningen gebouwd waarvoor geen woningen gesloopt hoeven te worden. Bij de verdeling van deze woningen komen eerst huurders van woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen in aanmerking. Dit geldt ook voor bewoners van de flat-woningen aan de Lunenburg.*

Regels bij het achterlaten van uw woning

Het is mogelijk dat u uw huidige woning achterlaat en dat de woning nog niet meteen wordt gesloopt. De woning kan tijdelijk worden verhuurd op grond van de leegstandswet of als wisselwoning worden gebruikt. Het is ook mogelijk dat uw woning op korte termijn wordt gesloopt en niet tijdelijk wordt verhuurd.

Voor de oplevering van de achter te laten woning aan Woonstede gelden daarom verschillende regels.

Als uw woning na uw verhuizing niet meer wordt verhuurd, dan moet u de woning leeg en veegschoon (zonder vloerbedekking en dergelijke) opleveren. De oplevering van uw woning gaat dan als volgt:

1. Schriftelijk huur opzeggen.

U moet de huur schriftelijk bij Woonstede opzeggen. In het hoofdstuk 'Financiële regelingen' leest u hoe het zit met uw opzegtermijn en dubbele huur.

2. Woonstede bevestigt de huuropzegging.

Na ontvangst van uw huuropzegging maakt Woonstede met u een afspraak om de woning te bekijken. Dit is de eerste controle en die vindt meestal plaats binnen acht werkdagen na ontvangst van uw huuropzegging. U krijgt van deze afspraak en de ontvangst van de huuropzegging een schriftelijke bevestiging.

U maakt zelf een afspraak met de opzichter van Woonstede voor de eindcontrole.

3. Het eerste bezoek aan de woning.

De opzichter van Woonstede bezoekt uw woning en loopt samen met u de punten door waaraan u zich bij de oplevering moet houden.

4. Het tweede bezoek aan de woning.

Voordat u uw sleutels inlevert bezoekt de opzichter uw woning en controleert of u volgens afspraak de woning heeft achtergelaten. In dat geval is er niets aan de hand en is de woning opgeleverd aan Woonstede.

Als de opzichter nog zaken constateert die niet volgens afspraak zijn, dan neemt hij contact met u op om u in de gelegenheid te stellen alles alsnog in orde te brengen.

Als iemand anders uw flatwoning na uw vertrek gaat bewonen, dan moet u uw woning in verhuurbare staat opleveren. Meer en uitgebreide informatie over het opleveren van uw woning kunt u lezen in de folder 'Verhuizen'. Deze folder kunt u opvragen bij Woonstede.



Financiële regelingen

Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten

U heeft recht op een vergoeding voor de kosten die u moet maken voor het verhuizen naar en het inrichten van een andere woning. U krijgt een extra vergoeding als u eerst naar een tijdelijke wisselwoning verhuist en daarna naar een andere woning.

Eén keer verhuizen

in één keer definitief naar een andere woning: € 4.304,00

Twee keer verhuizen via een wisselwoning

van de oude woning naar een wisselwoning: € 538,00

van een wisselwoning naar de definitieve woning: € 4.304,00

Deze bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil van 2004 en worden jaarlijks aangepast op basis van de consumenten-prijsindexering voor huishoudens.

U krijgt een deel van de vergoeding (€ 4.004,00) uitbetaald, ná ondertekening van de huurovereenkomst van de andere woning of ná het transport van de leveringsakte van een koopwoning bij de notaris. De rest (€ 300,00) wordt betaald als u uw woning leeg en veegschoon heeft opgeleverd aan Woonstede.

U krijgt de vergoeding van € 538,00 voor de verhuizing naar de wisselwoning uitbetaald als u de huur van uw huidige woning schriftelijk heeft opgezegd.

Vergoeding voor huurgewenning

Het is mogelijk dat u verhuist naar een woning waarvoor de huurprijs hoger is dan voor uw huidige woning. Om u te helpen wennen aan de hogere huur krijgt u een vergoeding voor huurgewenning. Woonstede betaalt dan gedurende de eerste twee jaar na uw verhuizing een deel van uw huurkosten.

Om hiervoor in aanmerking te komen, moet u voldoen aan de volgende voorwaarden:

- u huurt een woning van Woonstede;
- u heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd;
- u verhuist naar een gelijkwaardige woning in Ede;
- de huurprijs van uw nieuwe woning is meer dan € 25,00 per maand hoger dan uw huidige woning;
- de huurprijs van uw nieuwe woning valt beneden de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie (=subsiabele huurprijs);
- De huurgewenning gaat in ná ondertekening van de huurovereenkomst van uw nieuwe woning.

Woonstede berekent de vergoeding voor huurgewenning als volgt:

1. de huurprijs van uw huidige woning wordt afgetrokken van de huurprijs van uw nieuwe woning;
2. dit verschil wordt verminderd met de drempel van € 25,00;
3. van het bedrag dat overblijft betaalt Woonstede 24 maanden lang 60%.



Rekenvoorbeeld	
De huurprijs van de nieuwe woning	€ 400,00
De huurprijs van de oude woning	€ 320,00
Verschil	€ 80,00
Drempel	€ 25,00
Restant	€ 55,00

Vergoeding Woonstede (60% van € 55,00) € 33,00 per maand gedurende 24 maanden.

In dit voorbeeld is geen rekening gehouden met huursubsidie.

Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

Als u zelf veranderingen heeft aangebracht in uw woning, dan kunt u in aanmerking komen voor een vergoeding. Woonstede vergoedt alleen veranderingen die voldoen aan de volgende eisen:

- de verandering moet aard- en nagelvast zijn, zoals badkamer, sanitair, keuken;

- Woonstede moet hierdoor een hogere huurprijs voor de woning kunnen vragen;
 - de verandering wordt eigendom van Woonstede.
- Woonstede bepaalt hoeveel de verandering nog waard is aan de hand van de technische staat en de leeftijd van die verandering.

Als Woonstede en de huurder het niet eens zijn over de vergoeding van de verandering dan kan een onafhankelijke taxateur de vergoeding vaststellen.

Bevroren huur

Vanaf het moment dat er voor uw woning een sloopbesluit is genomen, blijft u dezelfde huur betalen. De huur wordt niet verhoogd. Dit noemen we 'bevroren huur'.

De huren van de woningen, waarvoor nog geen sloopbesluit is genomen, worden wel jaarlijks verhoogd.

Geen dubbele huur, geen administratiekosten

Als u na het sloopbesluit verhuist naar een andere woning dan moet u zelf de huur van uw huidige woning opzeggen.

De huur van uw huidige woning stopt als u de huurovereenkomst voor de nieuwe woning heeft getekend. U krijgt daarna nog vier weken de tijd om te verhuizen.

Bij een koopwoning stopt de huur na het transporteren van de leveringsakte bij de notaris. U krijgt daarna nog vier weken de tijd om te verhuizen.

U hoeft bij verhuizing naar een andere huurwoning van Woonstede geen administratiekosten te betalen. U moet wel de waarborgsom en de kosten voor de woonvergunning betalen. De waarborgsom van uw huidige woning wordt met de eindafrekening terugbetaald.

De aansluitkosten voor de kabel en de telefoonaansluiting moet u zelf betalen.

Heeft u spijt?

Verhuizen naar een andere woning binnen of buiten de wijk is een grote stap. Misschien krijgt u spijt van uw nieuwe woning of buurt. Als u spijt heeft, wil Woonstede binnen een jaar na beëindiging van de huurovereenkomst van uw nieuwe woning, bemiddelen voor een andere gelijkwaardige woning. Bij deze bemiddeling heeft u geen recht meer op verhuis- en herinrichtingskosten.

Meer informatie

Voor meer informatie of een volledige versie van het Sociaal Plan kunt u contact opnemen met de stadsvernieuwingsconsulente van Woonstede, mevrouw Nelly Goede. U kunt haar bereiken onder telefoonnummer (0318) 695 805.



Voor meer informatie over de herstructurering van Veldhuizen A kunt u kijken op www.VeldhuizenA.nl. U kunt ook contact opnemen met projectleider Dick van Westerop, telefoon (0318) 680 669.