

Informatie voor bewoners

Emmalaan 59 t/m 89A



VEEN
VESTERS



Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
2. Regelingen en tegemoetkomingen	pag. 4
3. Op zoek naar een andere woning	pag. 8
4. De verhuizing	pag. 10
5. Geschillencommissie	pag. 11
6. Contact	pag. 12

1. Inleiding

Veenvesters heeft u al eerder geïnformeerd dat we hebben besloten uw woning aan de Emmalaan te slopen. Hierdoor kunt u hier niet blijven wonen. We kunnen ons indenken dat dit bericht voor u ingrijpend is. Het is tenslotte uw huis, waar u misschien al lang woont. Ook komt er veel op u af: u moet op zoek naar een andere woning en een verhuizing regelen.

We vinden het belangrijk dat we u hierin zo goed mogelijk begeleiden. Met de huurdersorganisaties hebben wij daarom een sociaal statuut gemaakt. In dat statuut staan regelingen waar u gebruik van kunt maken bij het zoeken van een andere woning, de verhuizing en de kosten die hiermee samenhangen.

In deze brochure leest u waarom we uw woning slopen, wat ervoor terugkomt, wat de regelingen zijn en hoe u op zoek kunt naar een andere woning. Lees de informatie goed door. Wij komen bij u langs om alle informatie toe te lichten en uw persoonlijke situatie te bespreken. We maken dan afspraken met u, die we schriftelijk vastleggen.

Om welke woningen gaat het?

Het gaat om 5 eengezinswoningen aan de Emmalaan. Het betreft de nummers: 61, 71, 75, 81, 85.

En 11 beneden- en bovenwoningen. Dit gaat om de nummers: 59, 59A, 63, 63A, 65, 65A, 67, 67A, 69, 69A, 73, 73A, 77, 77A, 79, 79A, 83, 83A, 87, 87A, 89, 89A.

Waarom slopen en nieuwbouw?

Veenvesters wil graag woningen verhuren die comfortabel en energiezuinig zijn en die voldoen aan de woonwensen van nu en van de toekomst. Goed geïsoleerd en geventileerd, energiezuinig en zonder gas verwarmd. Uw woning voldoet niet meer aan die eisen. Het renoveren van de huizen is geen goede optie. Daarnaast hebben we te maken met een tekort aan woningen. We hebben daarom gekeken naar de beste optie voor de bewoners en voor de stad.

Wat voor woning komt er terug?

We bouwen 48 appartementen. Momenteel zijn er 27 woningen. Dit betekent dat we 21 extra woningen beschikbaar maken.

Wat is het tijdpad?

Nu het voornemen om de woningen te slopen en er appartementen te bouwen definitief is en het sociaal statuut is vastgesteld, heeft u een stadsvernieuwingsurgentie en recht op een verhuiskostenvergoeding. U kunt op zoek naar een andere woning. Daar heeft u vanaf 24 juni 2024 twaalf maanden de tijd voor.

Deze datum noemen we de peildatum en is de datum vanaf wanneer u gebruik kunt maken van de rechten en plichten in het sociaal statuut.

Wij komen op huisbezoek

Elke woning en ieder huishouden is anders. Bij ieder van u komen wij langs voor een huisbezoek. Tijdens dit bezoek lichten wij alle regelingen toe en nemen wij de gang van zaken tot uw verhuizing met u door. Ook bespreken we uw woonwensen en uw mogelijkheden voor herhuisvesting.

We inventariseren de door u zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) en of en welke WMO-aanpassingen u heeft. Ook hebben we aandacht voor eventuele knelpunten en of u ondersteuning nodig heeft. Alle afspraken die wij tijdens dit bezoek maken, leggen we schriftelijk vast. Na uw goedkeuring ontvangt u een exemplaar van de vastgelegde afspraken.





2. Regelingen & tegemoetkomingen

Welke regelingen zijn er?

In het sociaal statuut Emmalaan zijn de regelingen vastgelegd. Hieronder staan de afspraken voor de Emmalaan 59 tot en met 89A in het kort op een rij.

- U krijgt vanaf de peildatum stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee heeft u voorrang op een passende huurwoning van Veenvesters in Veenendaal. Deze urgentie is direct gekoppeld aan uw inschrijving bij Huiswaarts.nu. De peildatum is 24 juni 2024.
- U heeft twaalf maanden de tijd om met de urgentie een andere woning te vinden. U ontvangt € 7.428,- euro als tegemoetkoming in de verhuiskosten.
- U ontvangt de laatste maandhuur terug.
- Er is geen huurverhoging meer na het sloopbesluit.
- U heeft onder bepaalde voorwaarden recht op huurgewenning.
- We helpen u als u zelf geen passende woning kunt vinden.

- Als u aan het einde van de urgentieperiode nog geen nieuwe woning heeft gevonden, biedt Veenvesters u een woning aan.
- Als dat nodig is, ondersteunt Veenvesters u of zorgen we dat u de juiste begeleiding krijgt.
- We nemen samen met andere organisaties in de wijk maatregelen om de leefbaarheid in de buurt op peil te houden.

Stadsvernieuwingsurgentie

Stadsvernieuwingsurgentie wil zeggen dat u bij het zoeken naar een andere woning in Veenendaal voorrang krijgt op gewone woningzoekenden. Dit omdat u in een woning woont die moet worden gesloopt. De stadsvernieuwingsurgentie wordt direct gekoppeld aan uw inschrijving bij Huiswaarts.nu



Voorwaarden en ingangsdatum

Voorwaarde voor de stadsvernieuwingsurgentie is dat u daadwerkelijk op uw adres aan de Emmalaan woont en bij de gemeente op dit adres staat ingeschreven. De urgentie wordt afgegeven aan de hoofdhuurder. Onderhuurders of kinderen die apart naar een andere woning willen verhuizen, krijgen geen eigen urgentie. De stadsvernieuwingsurgentie geldt vanaf 24 juni 2024.

Inschrijven als woningzoekende bij Huiswaarts.nu

U bent ingeschreven op Huiswaarts.nu. Op de website van Huiswaarts.nu vindt u vrijkomende woningen. Als u eenmaal een andere woning hebt gevonden, blijft u ingeschreven bij Huiswaarts.nu, uw inschrijving vervalt dus niet. Uw stadsvernieuwingsurgentie vervalt wel. Veenvesters vergoedt de inschrijving in Huiswaarts. Ook als u al ingeschreven staat.

Voor welk woningtype krijgt u stadsvernieuwingsurgentie?

Bewoners van een 2-kamerwoning verhuizen naar een flat, met of zonder lift (ook begane grond). Bewoners van een maisonnettewoning of een gezinswoning kunnen zowel op appartementen als een gezinswoning reageren.

Rangorde voorrang bij Huiswaarts.nu

Bij de toewijzing van woningen via Huiswaarts.nu geldt voor de urgenties een rangorde. Dit is in de Huisvestingsverordening Veenendaal vastgelegd:

1. Landelijke urgenties
2. Medische en sociale urgenties
3. Stadsvernieuwingsurgenties

Als iemand met een medische, sociale of landelijke urgentie tegelijk met u bij Huiswaarts.nu op een woning reageert, kan die dus voorgaan. Reageert u tegelijk met dezelfde urgentie? Dan gaat degene die het langst in de huidige woning woont voor.

Illegale huurders en tijdelijke huurders

Illegale huurders en huurders met een tijdelijk huurcontract kunnen geen aanspraak maken op de regelingen uit het sociaal statuut en ontvangen geen tegemoetkomingen.

Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten

Als u een huurovereenkomst met Veenvesters hebt, komt u bij verhuizing eenmalig in aanmerking voor een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten. Het bedrag van de tegemoetkoming is wettelijk geregeld en is voor iedereen gelijk (€ 7.428,-, prijspeil 2024). Het bedrag wordt jaarlijks rond 1 maart aangepast.

De tegemoetkoming betalen we in twee termijnen uit aan de hoofdhuurder. Omdat u direct na het accepteren van een andere woning kosten moet maken voor de inrichting en dergelijke, is de eerste betaling het hoogst: 75% van de totale vergoeding (€ 5.571,- prijspeil 2024). Dit bedrag maken wij aan u over nadat wij de definitieve huuropzegging van uw woning hebben ontvangen. De tweede termijn van 25% (€ 1.857,- prijspeil 2024) maken wij aan u over als de woning leeg is en u de sleutels hebt ingeleverd.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's)

Dit zijn voorzieningen die u zelf hebt geplaatst. Bijvoorbeeld schuren, zonwering etc. Uw ZAV's mag u uit de woning verwijderen en meenemen.

Als u de ZAV in de woning achterlaat kunt u in enkele gevallen een vergoeding hiervoor ontvangen. U komt alleen in aanmerking voor een vergoeding voor de ZAV als:

- U voor de ZAV een schriftelijke toestemming van Veenvesters kunt laten zien;
- De ZAV is aangebracht onder de goedkeuringsregeling met afschrijvingstermijnen;
- De ZAV is aangebracht voor het bekendmaken van het voornemen tot sloop.

Laatste maand geen huur

De laatste maand huur van uw huidige woning krijgt u van ons terug. Hiermee zorgen we dat u geen dubbele huurlasten krijgt. Dit betalen we uit tegelijkertijd met het eerste deel van de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten.

Geen huurverhoging meer na sloopbesluit

Nu het besluit tot sloop is genomen, verhogen we de nettohuur (de huur zonder servicekosten) van uw huidige woning niet meer.

Huurgewenning

Huurgewenning is een eenmalig vastgestelde vergoeding om aan een hogere huur te wennen. De regeling is alleen van toepassing bij uw eerste verhuizing en is er voor huishoudens met een gezamenlijk belastbaar inkomen onder € 47.699,- (eenpersoons huishouden) of € 52.671,- (meerpersoons huishouden) (prijspeil 2024).

U moet reageren op woningen met een huurprijs die past bij uw inkomen (zie pagina 10 'Voorwaarden passende woning'). Als de netto huur van uw nieuwe woning hoger is dan van uw huidige woning, kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning tot maximaal een periode van drie jaar. Veenvesters maakt het bedrag maandelijks aan u over. Bij verhuizing naar een andere verhuurder krijgt u het in één keer.

Spelregels huurgewenning:

- Het belastbaar inkomen van uw huishouden is onder de € 47.699 (eenpersoons huishouden) of € 52.671 (meerpersoons huishouden) (prijspeil 2024).
- Wij berekenen alleen huurgewenning over een huursprong (na aftrek van eventuele huurtoeslag) van maximaal € 180,- per maand.
 - * Over het eerste jaar krijgt u 75% van deze huursprong vergoed.
 - * Over het tweede jaar 50% van deze huursprong.
 - * Over het derde jaar 25 % van deze huursprong.
- Het berekende bedrag aan huurgewenning moet minimaal € 10,- per maand bedragen.
- De hoogte van de huurgewenning stelt Veenvesters vast op het moment dat de huur van uw nieuwe woning ingaat en met aftrek van uw huurtoeslag op dat moment.
- De hoogte van de huurgewenning wordt niet geïndexeerd.
- Huurgewenning is eenmalig van toepassing bij uw eerste verhuizing. Mocht u binnen de periode van drie jaar gebruikmaken van de terugkeervoorrang en verhuizen naar nieuwbouw, dan loopt de regeling door.

Als u in aanmerking komt voor huurgewenning levert u het volgende aan:

- Bewijs van ontvangen huurtoeslag in het jaar dat u vertrekt uit uw oude woning
- De huurprijs van uw nieuwe woning indien het geen woning van Veenvesters is.
- Bewijs van de toegekende huurtoeslag van uw nieuwe woning.
- Inkomensgegevens van uw huishouden.



Maatwerk bij vinden passende woning

Heeft u een inkomen hoger dan € 47.699,- (eenpersoonshuishouden) of € 52.671,- (meerpersoonshuishouden) (prijspeil 2024), dan kunt u toch in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat moet dan wel een woning van Veenvesters zijn.

Als stadsvernieuwingsurgent heeft u ook voorrang op toewijzing van vrije sectorhuurwoningen van Veenvesters en koopwoningen van Veenvesters. Wilt u voor een koopwoning van Veenvesters in aanmerking komen, geef dit dan aan tijdens het huisbezoek.

Ondersteuning vanuit Veenvesters

Zorgen uw privéomstandigheden ervoor dat u hulp nodig heeft bij de voorbereidingen en de verhuizing en kunt u daarvoor geen beroep doen op familie, vrienden, kennissen en/of buurtgenoten? Dan kunnen wij bemiddelen voor ondersteuning en voor het verrichten van hand- en spandiensten. Bespreek dit tijdens het huisbezoek.

Onderhoud van uw huidige woning

Wij voeren geen groot onderhoud meer uit. Wel zorgen we ervoor dat uw woning tenminste water- en winddicht blijft en dat u veilig kunt blijven wonen. Uiteraard lossen we ernstige onderhoudsklachten op. Wij vragen u om uw klacht of reparatieverzoek vooral te blijven melden. Bij voorkeur via Veenvesters.nl.

Behoud leefbaarheid

Veenvesters wil overlast voorkomen en ervoor zorgen dat uw straat en buurt leefbaar blijft. Als in een straat veel mensen vanwege de sloop verhuizen, komen er uiteindelijk woningen leeg te staan. Een leegstaande woning is geen prettig gezicht en kan bovendien vandalisme in de hand werken. Dit willen wij voorkomen door een aantal maatregelen.

Tijdelijke verhuur

De vrijkomende woningen willen we zo veel mogelijk tijdelijk blijven verhuren totdat ze gesloopt worden. Hiervoor schakelen wij een externe organisatie in. Dit is Ad Hoc. Deze tijdelijke huurders hebben geen recht op stadsvernieuwingsurgentie of een tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten. Ze mogen geen overlast en hinder veroorzaken; bij de selectie van de bewoners wordt daarop gelet.

Toezicht

Medewerkers van Veenvesters komen regelmatig bij u in de straat een kijkje nemen. Zo kunnen we snel reageren als er zaken niet in orde zijn. Mocht dat nodig zijn, dan zorgen we voor extra toezicht en maken we met de politie en/of gemeentereiniging extra afspraken.

Dichtzetten woningen

Als de definitieve sloopdatum dichterbij komt, wordt het steeds lastiger om woningen tijdelijk te verhuren. In de laatste maanden voor de sloop verhuren we geen woningen meer. In die periode zetten we woningen stevig dicht en maken we ze onbewoonbaar.

Grof huishoudelijk afval

Een verhuizing is voor veel mensen een goede reden om spullen weg te gooien. Wij organiseren daarom een opruimdag. Er komt dan een grote afvalcontainer in de straat te staan waarin u spullen, die u niet meer gebruikt of niet wilt bewaren, kunt weggoaien.

Ook kunt u grofvuil brengen naar het afvalbrengrstation van ACV, Wageningsesteen 58 in Veenendaal. Of uw afval door ACV laten ophalen. Aan de afvalinzameling zijn per 1 januari 2021 regels gebonden. Lees hierover meer op de website van ACV: www.acv-groep.nl.

3. Op zoek naar een andere woning

Hoe vindt u een andere woning? Wat kunt u daarvoor zelf doen en waarbij kan Veenvesters u ondersteunen? Allemaal vragen die we in dit hoofdstuk beantwoorden.

Woningcorporaties in Veenendaal

Sinds juni 2022 telt Veenendaal nog één woningcorporatie: Veenvesters. Met uw stadsvernieuwingsurgentie kunt u reageren op de woningen van deze woningcorporatie.

Wilt u liever in een andere woonplaats wonen dan kan dat natuurlijk ook. U krijgt dan alleen geen voorrang.

Stadsvernieuwingsurgentie

Vanaf 24 juni 2024 heeft u een stadsvernieuwingsurgentie. Met de urgentie hebt u voorrang op huurwoningen in de gemeente Veenendaal van Veenvesters. Er wordt per huishouden één stadsvernieuwingsurgentie afgegeven. De urgentie is alleen bedoeld voor de hoofdhuurder(s).

Als u staat ingeschreven bij Huiswaarts.nu, dan verwerken wij de toegekende stadsvernieuwingsurgentie in uw registratie in het computersysteem van Huiswaarts.nu. Vanaf dan kunt u met de stadsvernieuwingsurgentie reageren op vrijkomende woningen via Huiswaarts.nu. U behoudt uw inschrijving en inschrijftijd in Huiswaarts.nu.

Inschrijving Huiswaarts.nu

Inschrijven bij Huiswaarts.nu kost € 25,-. Veenvesters vergoedt de inschrijfkosten, ook als u al ingeschreven stond. Dit betalen we uit tegelijkertijd met het tweede deel van de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten. Daarnaast worden er jaarlijks kosten berekend voor het verlengen van uw inschrijving. Een verlenging kost € 10,- per jaar. Deze kosten zijn voor u.

Wat kunt u doen om een woning te vinden?

Zoals eerder gezegd, is het de bedoeling dat u een aantal zaken zelf doet. Te beginnen met het inschrijven en reageren op een woning via Huiswaarts.nu.

Met uw inschrijfnummer en wachtwoord kunt u via Huiswaarts.nu een woning naar uw wens zoeken. U bepaalt zelf op welke woning u reageert. U krijgt het aanbod te zien, dat past bij uw profiel. Daarvoor houdt u zelf het aanbod vrijkomende woningen op Huiswaarts.nu in de gaten. En reageert u zelf als er een passende woning is. Als u hierbij ondersteuning nodig heeft, verwijzen wij u door naar iemand die u hiermee kan helpen.

Woning toegewezen?

Wanneer u de eerste kandidaat voor de woning bent, informeren wij u verder over de aanbieding van de woning. U krijgt de woning altijd onder voorbehoud aangeboden. Pas als alle gegevens zijn gecontroleerd en juist bevonden, is de woningaanbieding definitief. U krijgt uiteraard altijd de gelegenheid om de woning van binnen te bekijken, voordat u definitief besluit of u de woning wel of niet wilt.

U levert de volgende gegevens bij Veenvesters aan om te controleren:

- Een kopie van uw legitimatiebewijs (paspoort, ID-kaart of rijbewijs).
- De jaaropgave van het afgelopen jaar van u en uw eventuele partner. Een IB-60 verklaring. Deze kunt u kosteloos opvragen bij de Belastingtelefoon: 0800-0543 óf als u aangifte inkomstenbelasting doet, een kopie van de laatste aanslag inkomstenbelasting.
- Een recente loonstrook.

Wij adviseren u van deze documenten een kopie te maken, zodat u ze meerdere malen kunt gebruiken.

Mag ik een woning weigeren?

Als u op een woning hebt gereageerd die u toch niet geschikt vindt, dan mag u deze woning weigeren. Wij vinden het heel belangrijk dat u een juiste en passende woning vindt, waar u met veel plezier woont.

Als u geen andere woning vindt

Zes maanden voor de geplande sloopdatum informeren wij u over de definitieve einddatum van de huur. U ontvangt dan een aangetekende brief huuropzegging met een huuropziggingsformulier. Lukt het u ondanks uw inspanningen niet om andere woonruimte te vinden? Dan biedt Veenvesters u éénmalig vervangende woonruimte aan.

Huurtoeslag

Om te weten te komen of u voor huurtoeslag in aanmerking komt, kunt u een proefberekening maken op de website van de Belastingdienst: www.toeslagen.nl.





4. De verhuizing

Hebt u een nieuwe woning gevonden dan moet u verschillende zaken regelen. We zetten ze voor u op een rij.

Huuropzegging

U kunt uw huurovereenkomst met Veenvesters met ingang van elke gewenste werkdag opzeggen. U heeft een opzegtermijn van één maand.

Opzeggen doet u:

- schriftelijk.
- met een digitaal opzeggingsformulier (www.veenvesters.nl/ikhuur/ - rood vlak 'Huur opzeggen').
- online via 'Mijn veenvesters'.

U ontvangt van ons altijd een schriftelijke bevestiging van uw huuropzegging. Daarin staan afspraken voor de eerste en eindinspectie van uw woning.

Eerste inspectie

Bij de eerste inspectie controleert een medewerker van Veenvesters uw woning. Hij loopt samen met u door de woning. Hierbij krijgt u adviezen en aanwijzingen hoe u de woning na uw verhuizing moet opleveren. En welke werkzaamheden u vóór de laatste huurday moet uitvoeren. Het kan zijn dat we uw woning nog tijdelijk verhuren.

Eindinspectie

Bij de eindinspectie inspecteert onze medewerker opnieuw uw woning. Hij bekijkt of u zich aan de afspraken heeft gehouden, die op het inspectieformulier vermeld staan. Als dat niet het geval is, dan kan het zijn dat de kosten van de werkzaamheden voor uw rekening komen. Uiteraard houden wij er rekening mee dat uw woning wordt gesloopt.

Afrekening

Binnen vier weken na de einddatum van de huurovereenkomst krijgt u van ons een afrekening. Hierin rekenen wij alle teveel betaalde bedragen of nog te betalen kosten met u af.

Leeg opleveren

Als vertrekkende huurder bent u verplicht uw woning en berging schoon, opgeruimd en leeg op te leveren. Als zeker is dat uw woning niet opnieuw wordt verhuurd, kan de opzichter andere afspraken met u maken.

Basisadministratie gemeente

U bent verplicht om uw adreswijziging door te geven bij de gemeente. Verhuist u binnen de gemeente Veenendaal? Geef uw verhuizing online door. Dit kan vanaf 4 weken vóór, tot uiterlijk 5 dagen na uw verhuizing. Verhuist u vanuit Veenendaal naar een andere gemeente? Geef de verhuizing dan door in de nieuwe gemeente.

5. Geschillencommissie

Wanneer u ontevreden bent over de werkwijze of een beslissing van één van de medewerkers van Veenvesters, vragen wij u dit direct te bespreken met uw persoonlijke begeleider. Als u er samen niet uitkomt of als u van mening bent dat uw klacht niet goed door ons is behandeld, dan kunt u zich schriftelijk wenden tot de Geschillencommissie woningcorporaties Valleigebied. Deze onpartijdige commissie onderzoekt of uw klacht terecht is en adviseert de directie van Veenvesters.

Meer informatie en het reglement vindt u op de website van de Geschillencommissie woningcorporaties Valleigebied.



Contact

Contactpersoon Veenvesters

Aline de Bruin
Wijkregisseur
a.debruin@veenvesters.nl
T 0318 55 79 11

Gemeente Veenendaal

www.veenendaal.nl
T 0318 – 538 538

Veens Welzijn

www.veens-welzijn.nl
T 0318 - 791 050
E info@veens-welzijn.nl

Woningaanbod

www.huiswaarts.nu
T 0900 732 2843

Afvalbrengrstation Veenendaal (ACV)

Wageningselaan 58
3903 LA Veenendaal

Klantcontactcentrum ACV

T 0318 - 648 160
E info@acv-groep.nl
WhatsApp: 0318 – 648 160

Veenvesters

Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal

0318 55 79 11
www.veenvesters.nl
info@veenvesters.nl