



## Aanvullende spelregels wijkvernieuwing Rijen-Zuid

24 juni 2020

Deze aanvullende spelregels zijn – samen met het Sociaal Plan – van kracht na het vaststellen door Leystromen van het sloop-, verkoop- en renovatiebesluit. Vanaf dan geldt ook de voorrangstatus voor bewoners van de te verkopen en slopen woningen. Bij Woning in Zicht heet deze voorrangstatus ‘herstructureerder’.

### Algemeen

- Renovatiewoning: een te renoveren woning in de wijk.
- De verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd na huuropzegging van de huidige woning of wisselwoning.
- De verhuisvergoeding is een bedrag met prijspeil 2020.
- De eenmalige vergoeding - bij verhuizing naar een wisselwoning - is een vast bedrag.
- Het recht op terugkeer geldt alleen voor te slopen en te verkopen woningen. Huurders van te renoveren woningen behouden in basis de eigen woning.

### 1. Sloopwoningen

Huurders waarvan de woning wordt gesloopt, hebben de volgende verhuiskeuzes:

| Keuze  | Vergoeding                |
|--|---------------------------|
| Huurder verhuist naar een wisselwoning en dan naar een nieuwbouwwoning in de wijk.           | € 6.235 + € 900 = € 7.153 |
| Huurder verhuist rechtstreeks naar een nieuwbouwwoning in de wijk.                           | € 6.235                   |
| Huurder verhuist naar een wisselwoning en dan naar een renovatiewoning (mits beschikbaar !). | € 6.235 + € 900 = € 7.135 |
| Huurder verhuist rechtstreeks naar een renovatiewoning (mits beschikbaar !).                 | € 6.235                   |
| Huurder verhuist naar een huur-/koopwoning buiten de wijk.                                   | € 6.235                   |



## 2. Renovatiewoningen

Huurders waarvan de woning wordt gerenoveerd, hebben de volgende verhuiskeuzes:

| Keuze   | Vergoeding |
|---|------------|
| Huurder blijft in de woning wonen tijdens de renovatie.   | € 0        |
| Ingrijpende renovatie waarbij huurder eerst naar een wisselwoning gaat en vervolgens terugkeert naar de eigen woning. | € 6.235    |
| Huurder verhuist naar een huur-/koopwoning buiten de wijk.  | € 6.235    |

Let op: in bovenstaand overzicht zijn de vergoedingen zoals genoemd in hoofdstuk 10 van het Sociaal Plan nog niet meegenomen.

## 3. Verkoopwoningen

Huurders waarvan de woningen worden verkocht, hebben de volgende verhuiskeuzes:

| Keuze   | Vergoeding                |
|---|---------------------------|
| De woning wordt verkocht en de huurder gaat naar een nieuwbouwwoning in de wijk.  | € 6.235                   |
| De woning wordt verkocht en de huurder gaat naar een wisselwoning en verhuist daarna naar een nieuwbouwwoning in de wijk.           | € 6.253 + € 900 = € 7.135 |
| De woning wordt verkocht en de huurder gaat naar een renovatiewoning (mits beschikbaar !).  | € 6.235                   |
| De woning wordt verkocht en de huurder gaat naar een wisselwoning en verhuist daarna naar een renovatiewoning (mits beschikbaar !). | € 6.235 + € 900 = € 7.135 |
| Huurder verhuist naar een huur-/koopwoning buiten de wijk.  | € 6.235                   |
| Huurder koopt eigen woning.   | € 6.235 (*)               |

(\*) Als de huurder de eigen woning of een andere te verkopen woning in de wijk koopt, kan bekeken worden of de vergoeding verreken wordt met de verkoopprijs.



### **Afspraken bij belangstelling van huurders die al in de wijk wonen voor een renovatiewoning**

Komt er een woning in de wijk vrij? Dan wordt deze woning tijdelijk verhuurd door Voorkomleegstand om verloedering te voorkomen, inkomsten te generen en flexibiliteit voor wisselwoningen te creëren. Dit komt overeen met hoofdstuk 2 van het Sociaal Plan (Algemeen: Leefbaarheid). Voorkomleegstand verhuurt deze woningen eerst voor minimaal 6 maanden.

Als meerdere mensen willen verhuizen naar een te renoveren woning die is vrijgekomen, dan wordt de woning toegewezen zoals beschreven in het Sociaal Plan artikel 7.3. Ook bepaalt de woonduur in de huidige woning mede welke huurder de woning toegewezen krijgt. Toewijzing van de woning kan in dit geval pas, nadat de gesprekken met alle bewoners van te slopen en te verkopen woningen plaats hebben gevonden (naar verwachting medio 2020).

In overleg met de huurders wordt bekeken of er eerst verhuisd wordt of eerst wordt gerenoveerd alvorens te verhuizen.

Verhuizing na toewijzing is in dit geval dus afhankelijk van enkele factoren:

- Bij al gestarte tijdelijke verhuur dient minimaal het restant van de eerste 6 maanden te worden afgewacht;
- Planning van de renovatie;
- Wens van de huurder om voor of na de renovatie te verhuizen.

### **Wij vragen naar uw financiële situatie en/of inkomensverklaring**

Leystromen zet zich in om - binnen de mogelijkheden - iedereen passend te herhuisvesten. 'Passend' betekent dat de huurprijs qua inkomen en huishoudgrootte moet passen bij de situatie van de huurder. Dit staat beschreven in artikel 7.1 en 7.3 van het Sociaal Plan.

Daarom inventariseert Leystromen of de inkomens nog aansluiten met de huidige regels voor het toewijzen van woningen. Dat is vooral van belang bij de te slopen en te verkopen woningen, maar ook bij de verhuiskeuzes.

Een inkomensverklaring moet via [www.woninginzicht.nl](http://www.woninginzicht.nl) geupload worden, zodat er op woningen kan worden gereageerd.

### **Moment van verhuizen**

De wijkvernieuwing wordt naar verwachting vanaf 2022 gerealiseerd. Dan zullen de verhuizingen ook starten, te beginnen met de verhuizingen naar beschikbare wisselwoningen.



Huurders die naar een woning buiten de wijk willen verhuizen, kunnen natuurlijk alvast op woningen reageren via [www.woninginzicht.nl](http://www.woninginzicht.nl) en bij toewijzing al verhuizen.

### **Kopen van een woning**

Sinds januari 2020 is bekend welke woningen verkocht worden in de wijk. Deze woningen worden verkocht in de huidige staat tegen taxatiewaarde vrij van huur. Er is geen voorrechtssituatie voor bewoners uit de wijk, behalve voor huurders uit de wijk van te verkopen huurwoningen.

### **Verhuiskostenvergoeding**

Huurders komen in aanmerking voor een eventuele verhuiskostenvergoeding nadat de brief met het sloop-/verkoop-/renovatiebesluit is ontvangen. Vanaf dan gelden de regels van het Sociaal Plan. De verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd na het opzeggen van de huur van de huidige (wissel)woning.

### **Woningruil**

Onder bepaalde voorwaarden is woningruil toegestaan. Vraag naar de voorwaarden of lees de informatie via [www.woninginzicht.nl](http://www.woninginzicht.nl). Voor de woningruil in deze wijkvernieuwing zijn extra regels van toepassing in verband met de planning van de wijkvernieuwing. Dat is maatwerk en is altijd bespreekbaar.

### **Woonlasten**

Leystromen gaat uit van gelijke woonlasten voor de zittende huurders. Gelijke woonlasten betekent dat de som van de huurprijs met de energiekosten samen gelijk blijft. Daarom is u ook al meerdere malen gevraagd om uw jaareindafrekening van energie aan Leystromen te verstrekken. Deze stuurt u aan: [Rijenzuid@leystromen.nl](mailto:Rijenzuid@leystromen.nl). Zonder deze eindafrekening(en) moet Leystromen een schatting maken.

### **Huurprijs wisselwoning**

Zoals beschreven in artikel 6.9 van het Sociaal Plan, is de huurprijs van de wisselwoning niet hoger dan de huurprijs voor de huidige woning. Voor het verschil tussen de huidige huurprijs en de huurprijs van de wisselwoning, verwijzen wij u naar artikel 6.9 van het Sociaal Plan.