Mooiland
Postbus 140
5360 AC Grave

Arnoud van Gelderweg 69
5361 CV Grave

Website
www.mooiland.nl

Handelsregister
KvK 31036365

BTW nummer
NL003424650B01

Aan het college van B&W gemeente Oss
Raadhuisplein 10
5341 GM Oss

Onderwerp : Onderbouwing en communicatie sloop-nieuwbouw Berghem
Contactpersoon : Jolanda Martens / Bert Linskens
Telefoonnummer : 088 - 450 1408 /088 - 450 1840

Grave, 3 juli 2023

Geacht college,

Hierbij ontvangt u, volgens afspraak, de documenten over voorgenomen sloop-nieuwbouw van de 75 Woningen in Berghem. In deze documenten informeren wij u over de communicatie en de onderbouwing van de sloop-nieuwbouw plannen van deze woningen.

Sloop-nieuwbouw Berghem – overzicht adressen
Het betreft de volgende adressen in Berghem verdeeld over 2 fasen.

Fase 1: 46 woningen	**Fase 2: 29 woningen**
Bernhardstraat 1 t/m 25 (oneven) Bernhardstraat 2 t/m 22 (even) Nelissenstraat 1 t/m 25 (oneven) Parlevlietstraat 22 t/m 38 (even)	Parlevlietstraat 6 t/m 20 (even) Broersstraat 1 t/m 19 (oneven) Broersstraat 2 t/m 22 (even)

Documenten en bijlagen
- Document 1 - Communicatie sloop-nieuwbouw Berghem 4 juli 2023
- Document 2 - Onderbouwing sloop-nieuwbouw Berghem 4 juli 2023
- 26 Bijlagen, behorende bij document 1 en 2

Vragen?
Heeft u vragen over de inhoud van de documenten, neem dan contact op met Bert Linskens, tel. 088-4501840, per e-mail blinskens@mooiland.nl of Jolanda Martens 088 - 450 1408 per e-mail jmartens@mooiland.nl.

Met vriendelijke groeten,

Jolanda Martens
Sociaal regisseur Mooiland

Communicatie sloop-nieuwbouw Berghem Mooiland– 4 juli 2023

Klantreis

Een herstructurering (sloop/nieuwbouw) heeft een enorme impact op de bewoners van een wijk of buurt. Het brengt vragen en onzekerheden met zich mee waarvan het belangrijk is dat bewoners daarin zorgvuldig, met aandacht en respect begeleid worden. Het is immers niet niks als je te horen krijgt dat je verhuurder van plan is je woning te gaan slopen om er nieuwe woningen voor terug te bouwen. Om het traject met bewoners zo zorgvuldig mogelijk te bewandelen hebben we een klantreis (bijlage 1) geformuleerd. In deze klantreis wordt stap voor stap aangegeven welke activiteiten door Mooiland ingezet worden om de informatievoorziening en begeleiding van bewoners zo optimaal mogelijk te waarborgen. Deze klantreis passen wij toe bij al onze herstructureringsprojecten. Daar waar nodig passen we maatwerk toe.

Bewonersbijeenkomsten (plenair)

Een herstructureringsproject start met een plenaire bewonersbijeenkomst. In deze bijeenkomst informeert Mooiland haar bewoners over het voornemen om de woningen te gaan slopen en een nieuwbouwplan te ontwikkelen. Soms komt deze boodschap als donderslag bij heldere hemel; soms is er al een vermoeden over de voorgestelde richting. Het blijft ten alle tijden een heftig moment in het verdere traject. In de eerste bewonersbijeenkomst leggen we uit waarom we tot het besluit van sloop gekomen zijn. Dit zijn vaak technische overwegingen in combinatie met ontwikkelingen op de woningmarkt (vraagdruk, veranderende huishoudens), duurzaamheid, woningdifferentiatie, gewenste en aanpassingen van de openbare ruimte. Niet alle argumenten zullen één op één voor de afzonderlijke woningen van toepassing zijn, maar gelden voor het complex als totaal. Dat maakt de communicatie soms lastig. De bewoner zal de ontwikkeling vanuit zijn/haar individuele positie beoordelen; de woningcorporatie kijkt ook naar hogere doelstellingen.

Mooiland heeft de bewoners op 3 maart 2023 een brief gestuurd. In deze brief staat onder andere dat wij de woningen onderzoeken op de bouwtechnische staat, energiezuinigheid en toekomstbestendigheid. Ook geven we hierin aan dat het niet meer mogelijk is om een zelf aangebrachte voorziening aan te vragen en wordt de bewonersbijeenkomst in april aangekondigd. (zie bijlage 2).

Voor het project in Berghem hebben we op zaterdag 22 april 2023 drie bewonersbijeenkomsten georganiseerd in de Berghplaets In Berghem.
De bewoners zijn hiervoor per brief op 4 april 2023 uitgenodigd (zie bijlage 3 t/m 6). Er is voor gekozen om alle betrokken bewoners op dezelfde dag te informeren om daarmee ruis in de boodschap en de wijk zoveel mogelijk te voorkomen.
Van 10.00 tot 12.00 uur zijn de bewoners uitgenodigd van fase 1 (deel 1)
Van 12.30 tot 14.30 uur zijn de bewoners uitgenodigd van fase 1 (deel 2)
Van 15.00 tot 17.00 uur zijn de bewoners uitgenodigd van fase 2. Ook de 6 huurders en de 4 eigenaren van het blok wat niet gesloopt wordt zijn uitgenodigd op dit tijdstip. De ontwikkelingen voor dit gedeelte zijn afhankelijk van de verkoopbereidheid van de eigenaren.

Tijdens een of meerdere bijeenkomsten waren o.a. vertegenwoordigers van de gemeente Oss, Huurdersalliantie Mooiland (huurdersorganisatie) en directieleden en medewerkers van Mooiland aanwezig. De bijeenkomst werd geleid door Bert Linskens, gebiedsregisseur van Mooiland. Bert Linskens is procesverantwoordelijk voor de klantreis tot het moment van overdracht van het project aan de afdeling Vastgoed. Bij de presentatie werd hij bijgestaan door Jolanda Martens (sociaal regisseur), Mariska Zwiers (projectconsulent) en Ralf Peters (assetmanager). In deze bijeenkomsten werd ook kort aandacht besteed

aan het sociaal plan en de aanstaande individuele huisbezoeken. De gebruikte PowerPointpresentatie is bijgevoegd in bijlage 7 en 8.
Wij vinden het belangrijk dat na een plenaire bewonersbijeenkomst de bewoners hun individuele vragen en zorgen snel kunnen delen. Daarom bieden we aan het einde van de bewonersbijeenkomsten de bewoners de gelegenheid om een afspraak te maken voor het individueel huisbezoek van de projectconsulent.

Individuele huisbezoeken

Direct aansluitend aan de eerste bewonersbijeenkomst worden de individuele huisbezoeken van fase 1 op afspraak ingepland. Dit eerste huisbezoek is vooral bedoeld om zorgvuldig aandacht te besteden aan de persoonlijke situatie van de betrokken bewoners. De inhoud van het gesprek is vaak heel divers. Soms gaat het om een verduidelijking of herhaling van de informatie uit de bewonersbijeenkomst, vaak hebben bewoners behoefte aan een 'vertaling' naar hun eigen situatie.
In het huisbezoek besteden we aandacht aan het voorgenomen vervolgtraject. Vaak ontstaan daar ook de eerste vragen over onderwerpen die in het sociaal plan aan de orde komen: vervangende huisvesting, woonlasten, zelf aangebrachte voorzieningen, urgentie, woonvoorkeuren etc. Het individuele huisbezoek is uitdrukkelijk niet bedoeld om bewoners te overtuigen en/of over te halen akkoord te gaan met het sociaal plan. Het nieuwe plan voor de buurt of wijk moet immers nog ontwikkeld worden. Het sociaal plan is aangeboden aan deze bewoners van fase 1 met ingang van 22 april 2023.

In de periode van 24 april 2023 tot eind juni 2023 zijn door de projectconsulent 40 eerste huisbezoeken afgelegd van fase 1. Met 3 huishoudens is nog geen contact en 3 woningen zijn niet bewoond. Soms wordt zij daarbij ondersteund door de sociaal regisseur, technisch beheerder en/of wijkconsulent. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer. Het (voorlopig) standpunt van de bewoners ten opzichte van de plannen wordt daarbij gerespecteerd. In bijlage 9 is een geanonimiseerde rapportage weergegeven van de huisbezoeken in fase 1. Hieruit blijkt dat op 29 juni 2023 in het totaal 31 bewoners van fase 1 (van 43 woningen, 3 woningen zijn niet bewoond) ingestemd hebben met het sociaal plan en voornemens zijn naar een andere woning te verhuizen. Voor hen geldt overigens een terugkeergarantie naar de nieuwbouw. Vanuit onze praktijkervaring weten we dat daar maar relatief een klein gedeelte gebruik van maakt. Er zijn op 29 juni 2023 11 bewoners verhuisd of ze gaan binnenkort verhuizen. Omdat wij begrijpen dat bewoners uit fase 2 ook vragen/zorgen hebben, hebben we de mogelijkheid gegeven voor een huisbezoek. We hebben hiervoor huisbezoeken bij 11 van de 25 bewoners uitgevoerd (op eigen verzoek van de bewoner) en ze een kopie van het sociaal plan met de bijlagen verstrekt, ter informatie. Uit deze gesprekken kwam de vraag om buiten Berghem te gaan verhuizen. Door deze vraag hebben we een sociaal plan aangeboden voor woningen buiten Berghem. Op 29 juni 2023 hebben we 2 ondertekende sociaal plannen uit fase 2.
Het sociaal plan voor de andere bewoners van fase 2 is nog niet van toepassing. De ingang van het sociaal plan voor fase 2 bepalen we in het najaar van 2023 en starten we ook de huisbezoeken van fase 2 op.

Sociaal plan

Het basis sociaal plan is in maart 2016 vastgesteld door huurdersorganisatie de Koepel van Mooiland en vervolgens nog gewijzigd en goedgekeurd in november 2019. In het sociaal plan worden de rechten en plichten van de bewoners en Mooiland vastgelegd. In het sociaal plan worden verschillende thema's besproken zoals herhuisvesting, vergoedingen, huurprijzen en -gewenning, huurbeëindiging, beheer en communicatie.

Het sociaal plan voor het project fase 1 Berghem heeft als ingangsdatum 22 april 2023. Deze ingangsdatum is gelijk aan de datum van de eerste bewonersbijeenkomst en heeft tot doel om bewoners die gebruik willen maken van de mogelijkheden hier zo snel mogelijk in te faciliteren. Het sociaal plan voor het project Berghem is als bijlage 10 opgenomen.

Het sociaal plan voor het project fase 2 Berghem die buiten Berghem willen verhuizen heeft als ingangsdatum 23 mei 2023. Dit sociaal plan is als bijlage 11 opgenomen. Het sociaal plan voor fase 2 is als bijlage 12 opgenomen.

Bij het sociaal plan zijn een aantal belangrijke folders toegevoegd:
- Folder met alle stappen (bijlage 13)
- Folder ZAV (bijlage 14)
- Folder verhuisregisseur (bijlage 15)

De informatie in deze folders geven antwoord op vele vragen van de bewoners vooraf, tijdens en na de verhuizing.

Projectwoning in de wijk

Om in de nabijheid van de wijk en haar bewoners te kunnen zijn heeft Mooiland vanaf 24 april 2023 een projectwoning betrokken op het adres Broerstraat 6. In deze projectwoning werken medewerkers van Mooiland die betrokken zijn bij het project. Bewoners kunnen er terecht voor uiteenlopende vragen over het project. Vaak is het een ontmoetingsplaats om persoonlijke wensen en zorgen nog eens met elkaar te bespreken en te zoeken naar een goede oplossing. De projectwoning voorziet zeker in een grote behoefte. Gemiddeld bezoeken 10 bewoners per week bezoeken de projectwoning tijdens het spreekuur. De projectwoning is geopend op woensdag van 10.00 tot 12.00 uur. Daarnaast zijn er ook nog individuele afspraken buiten het spreekuur om in de projectwoning.

Projecttelefoon

De bewoners hebben de mogelijkheid om rechtstreeks de projectconsulent telefonisch benaderen via de projecttelefoon. De bewoners maken veel gebruik van deze projecttelefoon.

Nieuwsbrieven

Mooiland vindt het belangrijk om bewoners, omwonenden en andere betrokkenen goed op de hoogte te houden van nieuws en actualiteiten rondom het project. De nieuwsbrief is ook erg belangrijk voor mensen die een bijeenkomst gemist hebben of informatie nog eens rustig na willen lezen. Tot slot wordt de nieuwsbrief ook gebruikt om klaarblijkelijke misverstanden of onduidelijkheden nog eens goed uit te leggen. We maken een nieuwsbrief voor betrokken bewoners en een andere versie voor omwonenden. De nieuwsbrief sturen we desgewenst ook naar onze stakeholders zoals gemeentebestuur, ambtenaren, gemeenteraad en/of raadscommissie.
De eerste nieuwsbrief voor de bewoners verscheen op 24 april 2023 (bijlage 16). Ook werden 24 april 2023 de omwonenden via een nieuwsbrief geïnformeerd (bijlage 17). De tweede nieuwsbrief hebben de bewoners op 12 juni 2023 gekregen (bijlage 18).

Doorstroming naar nieuwsbouw Bergse Veld

De bewoners die geïnteresseerd zijn in de nieuwbouw hebben 5 juni 2023 een brief gekregen waarop ze hun interesse konden aangeven voor de nieuwbouw. Deze bewoners hebben daarna veelvuldig telefonisch, op afspraak of tijdens het spreekuur, contact gehad met de projectconsulent over hun keuzes. Op 29 juni 2023 zijn er 10 bewoners uit fase 1 die naar het Bergse Veld gaan. Volgens planning is de nieuwbouw medio 2024 gereed (zie bijlage 19 en 20). Bij deze brief was ook de brochure van de nieuwbouw Bergse Veld toegevoegd (zie bijlage 21, 22 en 23).

Overige communicatie

Op 24 mei 2023 vond overleg met de dorpsraad Berghem plaats over de vragen die bij de dorpsraad zijn binnengekomen zijn. De antwoorden op deze vragen zijn gegeven in de nieuwsbrief 2 van 12 juni 2023.
Ook is er regelmatig overleg met Ons Welzijn over hoe we de bewoners die begeleid worden door Ons Welzijn kunnen ontzorgen.

Containerdag 8 juli 2023

Op 23 juni 2023 hebben de bewoners van fase 1 een uitnodiging gekregen voor de containerdag op 8 juli 2023. Een aantal bewoners is al aan het verhuizen en een aantal verhuist binnenkort. Om iedereen in de gelegenheid te stellen hun spullen te deponeren in afvalcontainers, hebben we alle bewoners van fase 1 uitgenodigd (zie bijlage 24).

Klankbordgroep

Voor bewoners die terug willen keren naar de nieuwbouw bestaat er een mogelijkheid om deel te nemen in een zogenaamde klankbordgroep. Met deze groep worden t.z.t. de eerste schetsontwerpen van de nieuwe wijk besproken.
We merken vaak bij projecten dat de belangstelling voor een dergelijke klankbordgroep niet zo groot is. Uiteraard worden de ontwerpplannen voor de nieuwe buurt ook altijd gepresenteerd in een plenaire bewonersbijeenkomst.

Gemeente Oss

Met de gemeente Oss is een eerste globale verkenning besproken. Een positieve grondhouding bij de gemeente is immers nodig om een dergelijk project te starten. In een later stadium zal een stedenbouwkundig bureau benaderd worden om de plannen verder uit te werken.

Samenvattend

Herstructureren is een ingrijpend en spannend proces. Mooiland vindt het belangrijk om bewoners daar optimaal over te informeren en in te begeleiden. Daarvoor zetten we op verschillende momenten verschillende communicatiemiddelen in. We hopen daarmee uiteindelijk, met respect voor zowel voor- als tegenstanders van het plan, te komen tot een mooie nieuwe wijk in Berghem. De (klant-)reis is begonnen.

Overzicht bijlagen communicatie sloop-nieuwbouw Berghem

Bijlage 1: Klantreis
Bijlage 2: 03032023 Eerste brief Berghem
Bijlage 3: 04042023 Uitnodiging bijeenkomst Berghem fase 1 (deel 1)
Bijlage 4: 04042023 Uitnodiging bijeenkomst Berghem fase 1 (deel 2)
Bijlage 5: 04042023 Uitnodiging bijeenkomst Berghem fase 2
Bijlage 6: 04042023 Uitnodiging bijeenkomst eigenaren en huurders fase 2 (geen sloop/nieuwbouw)
Bijlage 7: 22042023 Presentatie Berghem fase 1
Bijlage 8: 22042023 Presentatie Berghem fase 2
Bijlage 9: 29062023 Overzicht contacten bewoners
Bijlage 10: Sociaal plan fase 1 ingangsdatum 22042023
Bijlage 11: Sociaal plan fase 2 voor bewoners buiten Berghem ingangsdatum 23052023
Bijlage 12: Sociaal plan fase 2 (nog niet ingegaan)
Bijlage 13: Folder met alle stappen
Bijlage 14: Folder ZAV
Bijlage 15: Folder Verhuisregisseur
Bijlage 16: 24042023 Eerste nieuwsbrief fase 1 en fase 2
Bijlage 17: 24042023 Eerste nieuwsbrief voor omwonenden
Bijlage 18: 12062023 Tweede nieuwsbrief fase 1 en fase 2
Bijlage 19: 05062023 Brief met belangstellingformulier Bergse Veld
Bijlage 20: 05062023 Belangstellingsformulier Bergse Veld
Bijlage 21: Brochure Berghem Bergse Veld
Bijlage 22: Plattegronden Berghem Bergse Veld
Bijlage 23: Totaaloverzicht brochure Bergse Veld
Bijlage 24: 23062023 Uitnodiging containerdag 8 juli 2023

Onderbouwing sloop-nieuwbouw Berghem – 4 juli 2023

Tekst uit het investeringsvoorstel (cijfers zijn van 2022)
Voor de buurt Bernardstraat en omgeving staan we op een kruispunt van hoe de buurt er in de toekomst uit kan zien. De woningen moeten op korte termijn worden aangepakt. Daarbij ligt de keuze voor om ofwel te renoveren of te kiezen voor sloop-nieuwbouw. Bij renovatie steken we minimaal nog € 100.000 in de woning terwijl een aantal minpunten dan blijven bestaan. Sloop-nieuwbouw is aanzienlijk duurder maar biedt de kans om de woningportefeuille in Berghem op diverse punten te optimaliseren. De interne projectgroep heeft beide scenario's goed met elkaar afgewogen. Daaruit kwamen een aantal belangrijke redenen naar voren om hier sloop-nieuwbouw voor te stellen, namelijk:

1) Het is een erg stenige wijk, er is behoefte aan meer groen om in de toekomst ook in een prettige wijk te kunnen wonen.
2) Het is een eenzijdige wijk: in de wijk staan veel woningen van hetzelfde type, eengezinswoningen met 4-5 slaapkamers, van circa 110 m2 GBO uit de jaren 60.
3) Het product past niet goed bij de toekomstige vraag: Er is behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen. Zie marktanalyse bijlage 26.
4) De woningen hebben grote tuinen, met veel verrommeling en veel aanbouwtjes.
5) Er zijn in de komende jaren nog flinke investeringen nodig in het vastgoed om de woningen toekomstbestendig te maken (Badkamer/keuken/toilet – isolatie – gasloos – onderhoud).
6) Er zijn geen nieuwbouwlocaties beschikbaar in Berghem terwijl er wel een uitbreidingsopgave is.

Essentiele projectkeuzes

Slopen wordt normaliter ingezet als er voornamelijk technische gebreken aan de woningen ten grondslag liggen. De woningen zijn niet van een dergelijk slechte technische kwaliteit dat ze niet meer geëxploiteerd zouden kunnen worden. Maar er zullen de komende jaren nog flinke investeringen gedaan moeten worden, om de woningen weer up-to-date te krijgen. Buiten het verduurzamingsvraagstuk (gasloos in 2050) staan er ook nog investeringen van circa 2 miljoen voor deze woningen in de MJOB, de MeerJarenOnderhoudsBegroting (dak, gevel en kozijnen). Daarnaast is een aantal badkamers en keukens voor 2025 aan vervanging toe. Naast de matige technische kwaliteit is zeker de mogelijkheid tot verdichting met een kwaliteitsimpuls voor de portefeuille (woningdifferentiatie) de aanleiding om sloop-nieuwbouw voor te stellen.

Alternatieven afweging

Voor deze locatie zijn drie alternatieven beoordeeld, te weten: doorexploiteren, basisrenovatie en sloop-nieuwbouw. Verkoop is niet meegenomen als alternatieve afweging, omdat het geen bijdrage levert aan onze doelstellingen. De alternatieven zijn hieronder gewogen:

		Alternatieven		
	KENMERK	**Doorexploiteren 'alleen onderhoud'**	**Sloop-nieuwbouw (zonder 6 renovatie)**	**Basisrenovatie (incl. verduurzaming)**
	Exploitatietermijn	15 jr.	50+ jr.	25 jr.
	Aantal woningen	81	118	81
KWALITEIT	**Woningtype**	EGW	EGW levensloopgeschikt /appartement/egw	EGW
	Woninggrootte (gem)	113 m2	100 m2/ 66 m2	113 m2
	Energetische kwaliteit	Energielabel D	A+ (BENG) Gasloos	A

	WWS-Punten per won. (gem)	171	198	171
	Beleid	Woningen voldoen niet aan kwaliteitsbeleid	Woningen voldoen wel aan kwaliteitsbeleid	Woningen voldoen wel aan kwaliteitsbeleid
MARKT	Toegankelijkheid	100% Niet-nultreden	100% Nultreden / 29 woningen niet nultreden	100% Niet-nultreden
	Doelgroep	3+PHH	1-2 PHH/29 woningen 3+PHH	3+PHH
	Streefhuur	€ 639	€ 633 / € 678 / € 763	€ 633 / € 678
TECHNIEK	Conditie exterieur	Matig	Nieuwbouwkwaliteit	Renovatie nieuwbouw
	Conditie interieur BKT	Matig	Nieuwbouwkwaliteit	Renovatie nieuwbouw
	Asbest	Kans aanwezig	Geen asbest	Geen asbest
FINANCIEEL	Huurinkomsten (jaarbasis)	€ 578.340 (huidige huur)	€ 923.208 (bij aanvang)	€ 600.696 (na direct huureffect volgens vergoedingentabel)
	Kosten (INV+OH) Totaal	€ 2.161.127 (planmatig OH - 15j.)	€ 35.399.550 (zie H5)	€ 7.533.000** (basisrenovatie egw)
	Kosten (INV+OH) per won.	€ 26.680 (planmatig OH - 15j.)	€ 299.996 (zie H5)	€ 93.000
	Alle genoemde bedragen prijspeil 2022 en incl. BTW			
AFWEGINGS-KADER WENSPORTE-FEUILLE	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Matig	Beter (saldo won. +/+ 43)	Matig
	Duurzaamheid	Voldoet niet aan norm 2030	Beter (BENG + gasloos)	Wel A label, maar niet gasloos
	Levensloopgeschiktheid	Slecht	Optimaal (nultreden)/ 29 woningen niet	Slecht

** Dit is de modelinvestering basisrenovatie van Mooiland.

De cijfers zijn uit 2022 en niet geüpdatet (zijn letterlijk uit het investeringsvoorstel overgenomen)

Opgave in Oss/gemeente

De opgave voor het toevoegen van sociale huurwoningen ligt voor Berghem op circa 50 woningen tot 2030 (dit is op basis van gegevens van 2022 uit het investeringsvoorstel). We zien de vraagdruk sinds 2022 alleen maar toenemen. Het plan Bernardstraat zorgt voor een flinke bijdrage aan deze opgave.

Huidige kwaliteit van de woningen

We hebben naar twee aspecten gekeken van de kwaliteit van de woningen.
De woontechnische kwaliteit en de technische kwaliteit. Verder hebben we ook gekeken welke klachten er spelen bij de woningen. We hebben ook verschillende mutaties gehad, waar we veel werkzaamheden moesten uitvoeren.

De woontechnische kwaliteit:
De woningen zijn redelijk groot (circa 113 m2) maar hebben veel kleine kamers. De woningen zijn niet geschikt voor ouderen die slecht ter been zijn en zijn ook moeilijk hiervoor aan te passen. De plattegrond past daarom minder goed bij de wensen van onze toekomstige huurders.

Technische kwaliteit:
We hebben intern bekeken hoe de kwaliteit van de woningen is. Hierbij hebben we gekeken naar de werkzaamheden die voor de komende 15 jaar in onze MJOB (MeerJaren OnderhoudsBegroting, zie bijlage 25) gepland staan en hebben we de klachten geïnventariseerd van de afgelopen jaren bij onze technisch beheerder. We hebben de

klachtenlijst niet in de bijlage bijgevoegd in verband met de AVG. De volgende punten zijn daaruit naar voren gekomen, die ook door veel van onze huurders worden bevestigd.

Vanuit planmatig onderhoud:

- Het dak zal vervangen moeten worden in de komende jaren (dakpannen zijn nog origineel) en de schoorstenen moeten vervangen worden.
- Gevel: gevelbekleding laat los en het voegwerk is slecht.
- Vloer: bij verschillende woningen is de houten begane grondvloer aan vervanging toe. Dit is een zeer ingrijpende maatregel die zeker niet bewoonde staat uitgevoerd kan worden.
- Riolering: Er zijn verschillende problemen met de riolering (geweest) en op dit moment ook aanwezig. Sommige rioleringsproblemen zijn niet op te lossen, omdat dan de hele riolering (vaak onder de woning gelegen) vervangen moet worden. Straten en stoep moeten nu al worden opgebroken om problemen (deels) op te kunnen lossen.
- De badkamers/toiletten/keukens zijn deels verouderd en moeten vervangen/vernieuwd worden. Daarbij zou een eventuele plattegrondwijziging van de woning overwogen worden.

De volgende klachten hebben we de afgelopen jaren vaak binnengekregen:

- Houten vloeren, begane grond. Vaak slecht, moeten eruit (tocht etc)
- Broerstraat: gevelbekleding laat los. Dan moet je alles verwijderen om tot een goed resultaat te komen.
- Vochtproblemen, Nelissenstraat, woonkamer/bergingen.
- Niet-geïsoleerde bergingen.
- Slechte dakpannen, nokvorsten. Dus het hele dak zal vernieuwd moeten worden.
- Soms komen we nog badkamers op de begane grond tegen.
- Broerstraat, geen zolder. Plat dak is moeilijk te isoleren; warm in de zomer, koud in de winter.
- Geluidsoverlast tussen de woningen onderling. Als we de woningen gaan isoleren in de huidige staat neemt dit toe.
- Golfplaten op de bergingen Broerstraat erg slecht.
- Rioleringen veel problemen mee geweest en problemen zijn er nog steeds.
- Sommige badkamers/keukens/toiletten verouderd.
- Voegwerk slecht.
- Veel asbest in de woningen (niet gevaarlijk je het ongemoeid laat, maar dat is bij een renovatie niet te voorkomen.).
- Schoorstenen zijn slecht.

Verduurzaming

- Woningen zijn matig geïsoleerd, vaak label G-F-E-D.
- Er zit weinig vloer-, dak-, gevelisolatie (bv vloerisolatie kan alleen in een nieuwe betonvloer).
- Er kunnen nu geen zonnepanelen geplaatst worden op het dak (te slecht).

Omgeving

- De kwaliteit van het groen in de buurt is matig.
- De uitstraling van de straten is erg stenig (nauwelijks/niet klimaatadaptief).
- Naar de toekomst: Er is nu al hitteproblematiek (zie hittekaart).
- Er is een tekort aan woningen, hier kunnen we dichtbij het centrum een nieuwe gedifferentieerde wijk maken.
- Verdichting in de bebouwde omgeving zorgt voor minder ruimtegebruik in groene gebieden aan de rand van de kernen, en sluit beter aan bij de provinciale voorkeur voor inbreiding.



Warmtekaart gemeente Berghem met in de cirkel het plangebied

Ondanks de grote tuinen en een kleine strook groen op loopafstand van de buurt, blijkt uit de hitteatlas dat dit geen verkoeling brengt.

Differentiatie

- Er zijn weinig mogelijkheden om in de buurt levensloopgeschikt te wonen.
- Er staan veel van hetzelfde type woningen die onvoldoende aansluiten bij de toekomstige doelgroep. .
- De tuinen zijn relatief groot, wat voor sommige huurders lastiger wordt te onderhouden. naarmate ze ouder worden.

Zie voor de onderbouwing de marktanalyse bijlage 26.

Financieel

Zie hierboven de afweging. Wanneer we de woningen renoveren en ze naar een niveau willen brengen dat we nastreven en ook nog eens gasloos moeten maken voor 2050, dan is het basisrenovatie bedrag van € 93.000 per woning niet haalbaar (dat is onze ervaring met andere projecten). Ook met de sloop-nieuwbouwplan is het een maatschappelijke investering, waar we geen positief rendement uit behalen. We realiseren meer sociale woningen, maar investeren nog steeds onrendabel in deze woningen. Dat wil zeggen dat we dus toeleggen op het plan. Maar we zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om na te denken voor de toekomst van onze huurders en daarom doen we dit.

Algemene conclusie

Wat nog belangrijker is, dat we dan nog steeds een aantal punten van de wijk, waar we met name naar de toekomst toe problemen zien, geen oplossing voor bieden.

1) Hitteproblematiek blijft bestaan en kan zelfs toenemen met goed geïsoleerde woningen. De omgeving blijft stenig en weinig groen.
2) We houden een wijk met allemaal dezelfde woningen (eengezinswoningen) waar we zien dat wijken met meer differentiatie sterkere wijken zijn en mensen ook langer in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Nu zijn de woningen niet geschikt voor ouderen (als ze slecht ter been worden).
3) We lossen het probleem niet op van de woningnood, we voegen geen extra woningen toe.

Wij hebben geconcludeerd, dat renovatie hier niet de beste optie is. Daarbij is de financiële/technische afweging slechts een klein deel van het verhaal. Het is juist de optelling van alle punten, die voor ons de doorslag heeft gegeven. Mooiland heeft ook de verantwoordelijkheid voor de toekomst van onze wijken en woningen. We moeten altijd afwegen tussen wat is het beste voor nu, maar ook voor de toekomst en daarin maken wij gedegen onderbouwde afwegingen. Met onze klantreis proberen we de pijn voor onze huidige huurders zo goed mogelijk te verzachten.

Overzicht bijlagen onderbouwing
Bijlage 25: 22032022 Cluster 3008 A3 MJOB 15jaar
Bijlage 26: 31052022 Marktanalyse Bernhardstraat eo Berghem



Thuis geven bij sloop/nieuwbouw

Het sociaal plan

Naam project fase 1 Berghem

Per 22 april 2023

Versie: maart 2016, herziening november 2019, juli 2020 (verhuiskostenvergoeding en huurgewenning uitleg), herziening december 2020 en nieuwe inkomensvoorwaarden 2022, oktober 2022 hoofdstuk 4.5 benadering huurder voor terugkeer, hoofdstuk 4.6 behoudt inschrijftijd.

Inhoudsopgave

Inleiding 3
1. Waarom een Sociaal Plan? 3
2. Project en ingangsdatum 4
3. Informatie en woonwensen 4
4. Herhuisvesting 4
4.1 Voorrang 4
4.2 Passende woning 4
4.3 Nieuwe woning 5
4.4 Terugkeergarantie naar uw oude wijk 5
4.5 Regeling voor huurders die alsnog terug willen keren naar de oude wijk 5
4.6 Behouden inschrijftijd 5
4.7 Ondersteuning 5
5.Vergoedingen 6
6. Huurprijzen 6
7. Huurbeëindiging 8
7.1 Officiële huurbeëindiging 8
7.2 Oplevering woning 8
8. Beheer 8
8.1 Onderhoud van de woningen 8
8.2 Tijdelijke verhuur leeggekomen woningen 9
8.3 Veiligheid 9
9. Communicatie 9
9.1 Huurdersvertegenwoordiging 9
9.2 Communicatie 9
10. Klachten 10
11. Hardheidsclausule 10

Inleiding

Voor u als huurder is de sloop van uw woning vaak een heftige tijd. Daarom heeft Mooiland een Sociaal Plan gemaakt. Hiermee proberen we zoveel mogelijk vragen en zorgen bij u weg te nemen. U leest hier onder andere de afspraken over vergoedingen en (tijdelijke) verhuizing(en). Ook adviseren wij u bij het vinden van een andere woonruimte.

Wij gaan met iedere huurder persoonlijk in gesprek. U kunt dan al uw vragen stellen. Tijdens het gesprek vertellen wij u meer over dit Sociaal Plan, geven we advies en maken we samen afspraken.

Contactadres
Mooiland
Telefoonnummer :088 450 10 10
E-mail :info@mooiland.nl
Website :www.mooiland.nl

Contactpersonen

- Projectconsulent (Mariska Zwiers) :088 450 14 20
- Technisch beheerder (Morgan Vloet) :088 450 10 10
- Gebiedsregisseur (Bert Linskens) :088 450 10 10
- Projectmanager (Top Rotteveel) :088 450 10 10
- Wijkconsulent (Sjoerd Verreijt/ Nikita Klaver) :088 450 10 10
- Sociaal regisseur (Jolanda Martens) :088 450 10 10
- Huurdersorganisatie :koepelgrave@ziggo.nl

1. Waarom een Sociaal Plan?

We vinden het belangrijk dat we u goed informeren over alles rondom de sloop van uw woning. In dit Sociaal Plan leest u onder andere welke rechten en plichten u als huurder van de woning heeft.

Als het Sociaal Plan ingaat, heeft u recht op vergoedingen. U heeft ook recht op een andere passende woning. In dit Sociaal Plan leest u daar alles over.

De inhoud van dit Sociaal Plan is besproken met de huurdersorganisatie de Koepel in maart 2016. In oktober 2019 is de tekst van dit plan aangepast. Ook deze wijzigingen zijn besproken en goedgekeurd in november 2019.

U ontvangt bij dit Sociaal Plan het stappenplan "De toekomst van uw woning en uw buurt". U ziet daar de stappen die we volgen tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project.

Mocht door overmacht de sloop/nieuwbouw niet meer door kunnen gaan, heeft Mooiland het recht om de sloop/nieuwbouw stop te zetten. We bekijken het plan opnieuw. We gaan dan met de huurders die er nog wonen in overleg over de mogelijkheden. Zie hiervoor de klantreis " de toekomst van uw woning en uw buurt".

2. Project en ingangsdatum

Dit Sociaal Plan is bedoeld voor Fase 1 Berghem
Het project gaat over 46 woningen:

Bernhardstraat 1 t/m 25 (oneven): 13 woningen
Bernhardstraat 2 t/m 22 (even): 11 woningen
Nelissenstraat 1 t/m 25 (oneven): 13 woningen
Parlevietstraat 22 t/m 38 (even): 9 woningen

Het Sociaal Plan gaat in per 22 april 2023.

Het Sociaal Plan is alleen bedoeld als:

- u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd met een zelfstandige woonruimte;
- u ingeschreven staat op het betreffende adres;
- u uw vaste verblijf in de woning heeft.

Dit Sociaal Plan geldt niet voor huurders met een tijdelijke huurovereenkomst. Ook huurovereenkomsten als onderdeel van de Leegstandswet vallen buiten dit Sociaal Plan.

3. Informatie en woonwensen

Wij gaan met iedere huurder persoonlijk in gesprek. Tijdens de gesprekken bespreken we de sloopplannen, het Sociaal Plan, de verhuiswensen en mogelijkheden. Ook leggen we uit wat 'passend toewijzen' betekent en maken we afspraken over de verhuizing. We kijken of er bijzondere omstandigheden zijn waar we rekening mee moet houden. Het is verstandig om iemand uit te nodigen die ook bij de gesprekken aanwezig is.

4. Herhuisvesting

4.1 Voorrang

Omdat we uw woning gaan slopen, verhuist u (tijdelijk) naar een andere woning. U heeft recht op een passende andere woning.

Vanaf het moment dat het Sociaal Plan ingaat bent u 'herhuisvestingsurgent'. Dit betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. U reageert zelf op het woningaanbod op onze website. Als u wilt dat wij u hiermee helpen dan kunt u contact met ons opnemen.

Als meerdere 'herhuisvestingsurgente' huurders interesse hebben in dezelfde woning, krijgt degene met de langste woonduur voorrang.

4.2 Passende woning

Mooiland is verplicht zich te houden aan de regels van "passend toewijzen" uit de Woningwet 2015.

Uw inkomen, uw leeftijd en de grootte van uw gezin bepalen of u kunt reageren op een woning. De overheid wil dat de hoogte van uw maandelijkse huur past bij uw situatie. De voorwaarden voor het woningaanbod van Mooiland, is toegevoegd bij dit sociaal plan.

Mocht uw huidige inkomen niet passend zijn bij de nieuwe woning (inkomen is te laag of te hoog), dan beoordelen wij de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor maatwerk. Bespreek dit met de medewerker van Mooiland.

U kunt zelf reageren op een voor u passende woning zo vaak als u wilt. Als u na drie keer reageren een blokkade (= niet meer kunnen reageren op een woning) krijgt, neem dan contact op met de projectconsulent. De projectconsulent haalt de blokkade er voor u af.

Is het u niet gelukt om een passende woning te vinden? Wij kunnen u daarbij helpen. Bespreek dit met de medewerker van Mooiland. Zij/hij gaat op zoek naar een passende woning voor u binnen het bezit van Mooiland. U krijgt deze aangeboden. U mag maximaal 2 keer de woning weigeren met de reden dat deze voor u niet passend is. We bieden maximaal 3 passende woningen aan.

4.3 Nieuwe woning

U kunt naar een passende woning van Mooiland verhuizen. Of u kunt verhuizen naar een woning die niet van Mooiland is. In beide gevallen heeft u recht op vergoedingen. Lees daar meer over in hoofdstuk 5.

Heeft u een huurovereenkomst met 'bijzondere voorwaarden', of een 'laatste kans huurovereenkomst'? Dan krijgt u voor uw nieuwe woning een huurovereenkomst met diezelfde voorwaarden.

4.4 Terugkeergarantie naar uw oude wijk

Wilt u graag verhuizen naar de nieuwbouwwoningen in uw oude woonwijk? Meld dat dan tijdens het huisbezoek. U krijgt dan voorrang. Met de voorwaarde dat de nieuwbouwwoningen in uw oude woonwijk passend moeten zijn, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van dit sociaal plan.

4.5 Regeling voor huurders die alsnog terug willen keren naar de oude wijk

Bent u verhuisd naar een woning in een andere wijk of een ander dorp? Het is meestal even wennen in een nieuwe woonomgeving. Kunt u niet wennen of heeft u het niet naar uw zin in deze nieuwe omgeving? Dan heeft u als 'oud bewoner' de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in uw oude wijk. Voordat de nieuwbouwwoningen verhuurd worden, vragen we u of u terug wilt naar uw oude wijk.

Als u terugkeert naar de nieuwbouwhuurwoningen uw oude wijk, krijgt u geen extra verhuiskostenvergoeding

4.6 Behouden inschrijftijd

U raakt uw inschrijftijd niet kwijt. Als u een nieuwe woning accepteert, houdt u de inschrijfjaren die u heeft opgebouwd. U hoeft zich niet opnieuw in te schrijven als woningzoekende. Als u terugkeert naar de nieuwbouw vervalt de inschrijftijd.

4.7 Ondersteuning

In principe regelt u de verhuizing zelf. Als dat niet lukt, kan Mooiland u advies geven of u verwijzen naar organisaties die kunnen helpen met de verhuizing.

5.Vergoedingen

U heeft recht op een aantal vergoedingen. Hieronder leest u welke vergoedingen dat zijn:

- Basisvergoeding:
  Ieder huishouden heeft recht op een basisvergoeding van € 7.156 (prijspeil 2023). Dit bedrag wordt jaarlijks door de overheid bepaald. De vergoeding betalen we in twee termijnen aan u. Het eerste deel (90 procent van de vergoeding) ontvangt u als wij de huuropzegging ontvangen van de woning die gesloopt wordt. En het tweede deel (10 procent van de vergoeding) als u de sleutel van de woning heeft ingeleverd en als de woning in afgesproken staat is achtergelaten.
- ZAV-vergoeding (Zelf Aangebrachte Voorzieningen):
  Mooiland geeft vergoedingen voor voorzieningen die u zelf heeft aangebracht. De technisch beheerder bepaalt of er een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld moet worden. Dit is afhankelijk van het aantal ZAV's. De technisch beheerder of een gespecialiseerd bedrijf bepaalt de hoogte van deze vergoedingen. Lees hierover meer in de ZAV folder.
  U ontvangt u een overzicht van de ZAV-vergoeding. Deze vergoeding ontvangt u na het inleveren van de sleutel en als de woning volgens afspraak is achtergelaten.
- Kosten dubbele huur:
  Tijdens de verhuizing van de oude woning (die gesloopt wordt) naar de nieuwe woning hoeft u alleen de huur van uw nieuwe woning te betalen (maximaal één maand). Als u terugkeert naar de nieuwbouw geldt dit ook voor maximaal één maand. Zo voorkomen we dat u dubbele huur betaalt. Heeft u dubbele huur betaald? Dan wordt dat terugbetaald als u de sleutel van de woning inlevert. De woning moet in goede staat en leeg zijn achtergelaten.

Heeft u nog een huurachterstand of andere schulden bij Mooiland? Dan wordt dat verrekend met deze vergoedingen.

6. Huurprijzen

Voor de woningen die gesloopt worden, berekenen wij geen jaarlijkse huurverhoging. Dat geldt vanaf de ingangsdatum van dit Sociaal Plan. Na de verhuizing geldt de jaarlijkse huurverhoging wel.

De kale huurprijs van de nieuwe huurwoning stellen we vast op basis van het geldende huurbeleid.
U heeft recht op huurgewenning (dit betekent een tegemoetkoming in de kosten als de huur hoger is van de nieuwe woning) als:

- U verhuist naar een andere, bestaande woning van Mooiland.
- U daarna verhuist of terugkeert naar een nieuwbouwwoning.
- U een huursprong (dit betekent een verhoging van de netto huur) heeft van tenminste € 50,- (verschil tussen oude netto huur en nieuwe netto huur). De netto huur is de kale huur (zonder servicekosten)
- **U niet in aanmerking komt voor huurtoeslag *en dit aan kunt tonen door een recente afwijzing van de belastingdienst***
- U behoort met uw inkomen tot onze doelgroep.

Er kan dus twee keer gebruik worden gemaakt van de huurgewenningsregeling. Hiervoor kijken we naar het verschil tussen de nieuwe en de vorige huurprijs. Is dat verschil hoger dan € 50,-? Dan geldt de huurgewenning vier jaar.

Tabel: Kortingspercentage over huursprong bij:

	Huursprong tot € 50,-	Huursprong: € 50,- en hoger
Jaar 1	0 %	80 %
Jaar 2	0 %	60 %
Jaar 3	0 %	40 %
Jaar 4	0 %	20 %
Jaar 5	0 %	0 %

Voorbeeld huurgewenning
(huurbedragen zijn fictief)

Oude huur € 500
Nieuwe huur € 650

	korting % huur, verschil tussen oude en nieuwe huur	kortingsbedrag huur *1	nieuwe huur *2
1e jaar	80%	€ 120	€ 530
2e jaar	60%	€ 90	***€ 560***
3e jaar	40%	€ 60	€ 590
4e jaar	20%	€ 30	€ 620
5e jaar	0%	€ 0	€ 650

Stel dat u na 2 jaar naar de nieuwbouwwoning verhuist.

Oude huur ***€ 560***
Nieuwe huur € 720

	korting % huur, verschil tussen oude en nieuwe huur	kortingsbedrag huur *1	nieuwe huur *2
1e jaar	80%	€ 128	€ 592
2e jaar	60%	€ 96	€ 624
3e jaar	40%	€ 64	€ 656
4e jaar	20%	€ 32	€ 688
5e jaar	0%	€ 0	€ 720

*1: Verschil tussen nieuwe huur en oude huur vermenigvuldigd met het kortingspercentage
*2: Nieuwe huur minus het kortingsbedrag
Gaat u na een periode wel in aanmerking komen voor huurtoeslag? Dan krijgt u in de eerste instantie 6 maanden huurgewenning en vragen wij u na 6 maanden aan te tonen of u nog steeds in aanmerking komt voor huurgewenning. U toont dit aan door een recente afwijzing van de belastingdienst. Ontvangt u na 6 maanden nog

steeds geen huurtoeslag? Dan verlengen we de periode van huurgewenning met 6 maanden. Na afloop van deze verleningsperiode bekijken wij of u op dat moment nog recht heeft op huurgewenning. Ontvangt u dan huurtoeslag? Dan komt de huurgewenning te vervallen.

7. Huurbeëindiging

7.1 Officiële huurbeëindiging

Uiterlijk zes maanden vóór de geplande sloopdatum wordt het huurcontract door Mooiland beëindigd. U ontvangt van ons een huurbeëindigingsovereenkomst. Wij ontvangen graag binnen zes weken een akkoord retour. Met dit Sociaal Plan bent u zeker van een passende, vervangende woonruimte. Wanneer we het niet eens worden, starten we een juridische procedure.

7.2 Oplevering woning

Nadat we het akkoord voor de huurbeëindiging van u ontvangen, doet de medewerker van Mooiland een voorinspectie. We maken dan meteen afspraken over de oplevering van de woning. De woning levert u leeg op. Het achterlaten van zelf aangebrachte voorzieningen zijn bespreekbaar. Eigendommen van Mooiland laat u in de woning achter, behalve als hierover schriftelijk afspraken zijn gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan een keukenblok of binnendeuren.

Tijdens de eindinspectie bekijken we of alle gemaakte afspraken zijn uitgevoerd. Als dat niet zo is, kan Mooiland daar kosten voor in rekening brengen. Die kosten verrekenen we met de vergoedingen die u ontvangt. Ook noteren we de meterstanden. U geeft deze door aan het energiebedrijf.

Mooiland zorgt voor het weghalen van de meters voor gas, water en stroom.

Zijn er voorzieningen aangebracht voor uw gezondheid of leeftijd? Dan zorgt Mooiland dat deze overgaan naar uw nieuwe woning. U hoeft hier niets voor te betalen. Is dit niet mogelijk, dan zorgen wij in overleg met u (en eventueel met de gemeente) voor een passende oplossing.

8. Beheer

8.1 Onderhoud van de woningen

Als dit Sociaal Plan start, krijgt uw woning geen groot onderhoud meer. Alleen de onderhoudswerkzaamheden die echt nodig zijn voeren we uit. Uw woning blijft veilig en bewoonbaar. Het melden van een reparatieverzoek kunt u, zoals altijd, melden bij Mooiland.

We vinden het belangrijk dat de bestrating, verlichting en het groen in uw wijk netjes blijft. De gemeente controleert dit. Klachten kunt u melden bij www.oss.nl.

8.2 Tijdelijke verhuur leeggekomen woningen

Mooiland kan een leeggekomen woning aanbieden voor tijdelijke verhuur volgens de Leegstandswet. We verhuren de woning dan tijdelijk aan iemand, totdat we de woning gaan slopen. De tijdelijke huurder heeft geen recht op dit Sociaal Plan. Het is ook mogelijk dat we besluiten om de woningen niet tijdelijk te verhuren. We zorgen ervoor dat u daar geen overlast van heeft.

8.3 Veiligheid

Wij vinden het belangrijk dat de buurt veilig is en blijft. Samen met de politie maken we daar afspraken over. Woningen die niet meer te huur zijn sluiten we af van gas, water en elektra. De brievenbus maken we dicht vanuit brandveiligheid.

Samen met de huurdersvertegenwoordiging bekijken we welke maatregelen nodig zijn om de leefbaarheid in de buurt zo prettig mogelijk te houden. En ook wat u als huurder zelf kunt bijdragen aan een leefbare buurt.

9. Communicatie

Wij willen u als huurder graag zo goed mogelijk op de hoogte brengen over de voortgang van het plan. Dat vinden wij erg belangrijk. Ook betrekken wij u graag bij het project.

9.1 Huurdersvertegenwoordiging

- Als lid van de huurdersvertegenwoordiging spreekt u met de andere leden namens alle huurders in uw wijk.
- Een huurdersorganisatie (de Koepel of lokaal) kan de huurdersvertegenwoordigers advies geven of ondersteunen. Per project spreken we af op welke manier en door wie deze ondersteuning wordt gegeven. Mooiland betaalt de kosten hiervan.
- De huurdersvertegenwoordiging is het eerste aanspreekpunt voor Mooiland.
- De huurdersvertegenwoordiging praat mee over het communicatieplan.
- De huurdersvertegenwoordiging zorgt samen met Mooiland voor een goede leefbaarheid in de wijk.
- De huurdersvertegenwoordiging kan adviseren bij de planontwikkeling. Mooiland heeft hier afspraken voor.
- De huurdersvertegenwoordiging kan een bestaande bewoners/huurderscommissie of klankbordgroep zijn.

9.2 Communicatie

- Mooiland maakt een communicatieplan. Daarin staat wie, wanneer, hoe en waarover met u communiceren
- Mooiland (eventueel met de andere betrokken partijen) houden u en de huurdersorganisaties via gezamenlijke (nieuws)brieven op de hoogte.
- Mooiland hanteert het stappenplan voor ieder sloop- en nieuwbouw project. Afhankelijk hoe het project verloopt organiseren we extra bewonersbijeenkomsten en/of inloopsspreekuren.
- De volgende contactpersonen van Mooiland zijn bereikbaar voor vragen:
    - Projectconsulent (Sociaal Plan, verhuiswensen):Mariska Zwiers
    - Technisch beheerder (Z.A.V.): Morgan Vloet
    -

10. Klachten

Bestaat er een verschil van mening tussen u en Mooiland, wat we zelf niet opgelost krijgen, dan kunt u de volgende stappen zetten.

1. U meldt schriftelijk een klacht bij Mooiland.
2. De klachtencoördinator beantwoordt de klacht schriftelijk;
3. Worden we het niet eens, dan staat de weg open naar de onafhankelijke klachtencommissie.

11. Hardheidsclausule

Krijgt u te maken met bijzondere omstandigheden, als gevolg van de sloop van uw woning, wat niet genoemd wordt in het Sociaal plan? Of omstandigheden die voor u als huurder negatieve gevolgen hebben? Dan kunt u schriftelijk of mondeling verzoeken om van het Sociaal Plan af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen. Wij nemen dit verzoek binnen twee weken in behandeling. U ontvangt daarna een bevestiging. Mooiland laat u vervolgens binnen vier weken per post weten wat de beslissing is.

Alle toezeggingen en regelingen genoemd in dit Sociaal Plan gelden per woning waar het Sociaal Plan betrekking op heeft.

Op 22 april 2023 is het Sociaal Plan vastgesteld door Bart Kivits, directeur vastgoed.

(handtekening) 

De huurder/medehuurder is akkoord met het sociaal plan:

Adres:

Naam:

Datum:

Handtekening huurder:

Handtekening medehuurder:

Toekomst van uw woning en wijk in Berghem

22 april 2023



Wij geven thuis

Mooiland

Agenda

- Welkom – even voorstellen
- Het plan
- Waarom?
- Klantreis en sociaal plan
- Huurderskoepel
- Planning
- Afsluiting



Het plan

- Het slopen van 46 huurwoningen fase 1
- Het slopen van 29 huurwoningen fase 2
- 4 koopwoningen (nog niet meegenomen in plan)
- 6 huurwoningen (nog niet meegenomen in plan)

Nieuwbouw: Toevoegen aantal woningen, verschillende type woningen voor diverse doelgroepen

Het plan in twee fasen

Fase 1: 46 woningen

- Bernhardstraat 1 t/m 25 (oneven)
- Bernhardstraat 2 t/m 22 (even)
- Nelissenstraat 1 t/m 25 (oneven)
- Parlevlietstraat 22 t/m 38 (even)

Fase 2: 29 woningen

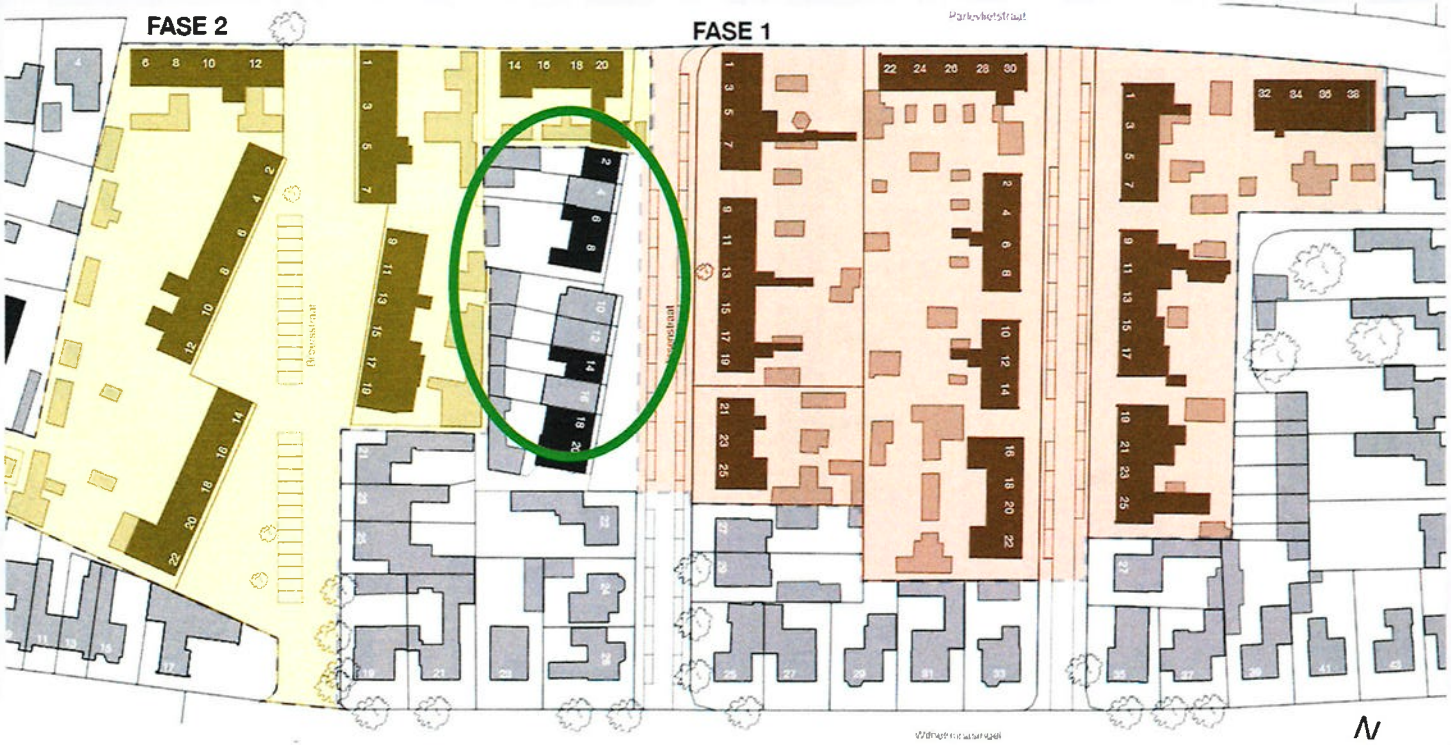
- Parlevlietstraat 6 t/m 20 (even)
- Broersstraat 1 t/m 19 (oneven)
- Broersstraat 2 t/m 22 (even)

Op dit moment nog niet meegenomen in het plan: Nelissenstraat 2 t/m 20 (even), waarvan 4 koopwoningen (4, 10, 12, 16)


FASE 2
FASE 1
Parkenhetstraat
Wilhelminagracht

In onderzoek huurwoningen

- Nelissenstraat 2 t/m 20 (even), waarvan 4 koopwoningen (4, 10, 12, 16)



Waarom sloop/nieuwbouw?

- Energie huidige woningen:
  - Laag energielabel
  - Weinig/geen isolatie van vloer/dak en gevel
  - Dak niet geschikt voor zonnepanelen
  - Niet geïsoleerde bergingen
- Comfort huidige woningen/ uw klachten:
  - Geluidsoverlast tussen woningen
  - Tocht- en vochtklachten
  - Woningen erg warm in de zomer, koud in de winter (vooral bij woningen zonder zolder).

Waarom sloop/nieuwbouw?

- Technisch huidige woningen:
  - Dak/schoorstenen aan vervanging toe
  - Begane grond vloeren bij sommige woningen zijn aan vervanging toe
  - Gevelbekleding laat los, slecht voegwerk
  - Golfplaten Broerstraat erg slecht
  - Asbest in woningen (niet gevaarlijk als je er niet aankomt, lastig bij renovatie)
  - Problemen met de riolering
  - Regendoorslag
  - Sommige woningen: verouderde keuken/badkamer/toilet

Waarom sloop/nieuwbouw?

- Aan de woningen moet te veel gebeuren om ze toekomstbestendig, energiezuinig en comfortabel te maken.
- Eenzijdige wijk veel woningen van hetzelfde type. Past niet binnen de toekomstige vraag van woningen.
  - Stijging aantal 1 en 2-persoons huishoudens; aantal gezinnen daalt
  - Behoefte aan een gezonde mix van woningen van woningen voor verschillende doelgroepen. Ook levensloopgeschikte woningen.
- Meer ruimte voor groen (uitstraling/hitteproblematiek)

Klantreis


De toekomst van uw woning en uw buurt
De boodschap en oproep deelname klankbordgroep.
1e Bewoners-bijeenkomst
We maken kennis met elkaar en bespreken de woonmogelijkheden voor de toekomst.
Huisbezoek
Klankbord-groepoverleg
2e Bewoners-bijeenkomst
We bespreken de eerste schets van het plan en het sociaal plan.
Klankbord-groepoverleg
3e Bewoners-bijeenkomst
Huisbezoek
We laten het ontwerp zien, bespreken het sociaal plan en de akkoordverklaring.
Start sociaal plan na akkoord Mooiland.
4e Bewoners-bijeenkomst
Klankbord-groepoverleg
We presenteren het definitieve plan.
Niet terugkeren.
Naar ander adres.
Voorbereiden verhuizing.
Klankbord-groepoverleg
Tijdelijk ander adres, daarna terugkeren naar nieuwbouw.
Kijkdag woning en ontmoeten bewoners.
Verhuizen naar nieuwbouwwoning.
Serviceflat nieuwbouwwoning.

Sociaal plan

- U krijgt voorrang op andere woningzoekenden (urgentie)
- Wettelijke verhuiskostenvergoeding € 7.156,00 (prijspeil 2023)
- Vergoeding Zelf Aangebrachte
  Verandering indien goedgekeurd door Mooiland
- 1 maand geen dubbele huur bij verhuizing
- Behoud van inschrijftijd na verhuizing
- Terugkeergarantie naar nieuwbouw
- Huurgewenning (als u geen huurtoeslag krijgt en uw inkomen behoort bij de doelgroep)
- Deelname klankbordgroep

Sociaal plan

- Het sociaal plan voor fase 1 gaat vanaf vandaag in
- Het sociaal plan voor fase 2 gaat later in
- Startmoment ingang sociaal plan communiceren we na de zomer
- Na ingang startdatum sociaal plan:
  - Huisbezoeken met ontvangst sociaal plan
  - Na sociaal plan ondertekening krijgt u urgentie
    - Als meerdere 'herhuisvestingsurgente' huurders interesse hebben in dezelfde woning, krijgt degene met de langste woonduur voorrang.
  - Bewoners uit fase 2 kunnen verhuizen naar de nieuwbouw fase 1 (voorrang aan de hand van woonduur)

Huurderskoepel Grave

- Staat voor de belangen van alle huurders van Mooiland
- Zie website: www.huurderskoepelgrave.nl

- Heeft u ondersteuning nodig of vragen?

  Contactpersoon: Johanna van Mun

  E-mail: koepelgrave@ziggo.nl

  Telefoonnummer: 06 14359616

Planning

- Binnenkort ontvangt u de nieuwsbrief
- Komende maanden de huisbezoeken van fase 1
- Na de zomer communiceren we het startmoment fase 2 sociaal plan
- Huisbezoeken fase 2
- Volgende bijeenkomsten afhankelijk van het gemeentelijk traject
- Omwonenden worden meegenomen in de communicatie
- Voorbereiding start 2023/2024

Heeft u vragen?

- Stel deze aan de projectconsulent Mariska Zwiers, telefoon 088 – 450 1420 of per mail mzwiers@mooiland.nl
- Mariska is afwezig van 28 april tot en met 5 mei 2023. Daarom een inloopspreekuur in deze week:
  - Woensdag 3 mei is er mogelijkheid om vragen te stellen in de projectwoning Broersstraat 6 van 09.00 tot 12.00 uur.
- Wekelijks een inloopspreekuur in de Broersstraat 6, vanaf 10 mei: woensdag van 10.00 tot 12.00 uur

Bijlage 9: Overzicht contact bewoners

Fase 1

Adres	Huisbezoek	2e contact	3e contact	Sociaal Plan Getekend	Nieuwe woning
x	11-5-2023 18.30 uur	14-6-2023 taxatie	23-6-2023 telefonisch		
x	25-4-2023 11.00 uur	21-6-2023/28-06-2023 inloop		ja, 21-06-2023	
x	24-4-2023 18.30 uur				
x	25-4-2023 19.00 uur	7-6-2023 telefonisch		ja, 26-04-2023	
x	27-4-2023 11.00 uur	15-5-2023 mail	26-6-2023 mail		
x	26-4-2023 11.00 uur	23-6-2023 telefonisch			
x	26-4-2023 9.00 uur			ja, 22-05-2023	De Ploeg
x	1-6-2023 9.00 uur	21-6-2023 inloop	23-6-2023 telefonisch	ja, 19-06-2023	Bergseveld
x	25-04-2023 18.00 uu	14-6-2023 9.00 uur	Veel via what's app	ja, 10-05-2023	Wilhelminasingel
x	24-4-2023 14.00 uur	26-6-2023 telefonisch		ja, 26-04-2023	Bergseveld
x	26-4-2023 10.00 uur	22-6-2023 13.30 uur			
x	24-4-2023 13.00 uur	2-6-2023 mail	Veel mailcontact	ja, 06-05-2023	De Zicht, Heesch
x	7-6-2023 12.00 uur	8-6-2023 telefonisch	Veel mailcontact	ja, 12-06-2023	Heiligenbos
x	27-6-2023 10.00 uur	Vooraf huisbezoek telefonisch	Telefonisch		
x	28-4-2023 16.00 uur	26-6-2023 telefonisch	26-6-2023 telefonisch	ja, 23-06-2023	Bergseveld
x	25-4-2023 14.00 uur			ja, 27-04-2023	Bergseveld
x	Lege woning				
x	8-5-2023, 12.00 uur	telefonisch		ja, 10-05-2023	N. Armstrongstraat
x	Lege woning				
x	25-4-2023 13.00 uur	telefonisch		ja, 25-04-2023	Mgr. Bekkerstraat
x	28-4-2023 15.00 uur			ja, 10-05-2023	Bergseveld
x	24-4-2023 17.30 uur	Veel telefonisch	28-6-2023 9.00 uur	ja, 24-04-2023	Schoolstraat, Vorstenbosch
x	16-5-2023 13.00 uur	14-6-2023 inloop	21-6-2023 inloop	ja, 14-06-2023	Bergseveld
x	27-4-2023 10.00 uur				
x	16-5-2023 12.00 uur	21-6-2023 inloop	22-6-2023 13.00 uur	ja, 21-06-2023	Bergseveld
x	Nog geen contact				
x	26-4-2023 14.00 uur	14-6-2023 telefonisch		ja, 14-06-2023	Bergseveld
x	28-4-2023 9.00 uur	22-6-2023 telefonisch		ja, 26-06-=2023	Bergseveld
x	11-5-2023 14.00 uur	14-6-2023 inloop	21-6-2023 inloop	ja, 14-06-2023	Veldstraat
x	11-5-2023 13.00 uur	25-5-2023 hulp bij brand	15-6-2023 9.00 uur	ja, 15-06-2023	Het Reut
x	11-5-2023 15.00 uur	5-7-2023 11.30 uur			
x	25-5-2023 14.00 uur	23-6-2023 telefonisch	28-6-2023 inloop	ja, 31-05-2023	M. Collinstraat

x	Lege woning				
x	Nog geen contact				
x	24-4-2023 13.00 uur	16-5-2023 10.00 uur		ja, 17-05-2023	
x	16-5-2023 10.00 uur	23-05-2023 10.00 uur met tolk		ja, 24-06-2023	
x	Nog geen contact				
x	17-5-2023 12.00 uur	Veel via what's app		ja, 17-05-2023	
x	25-4-2023 10.00 uur	12-5-2023 17.00 uur		ja, 25-04-2023	Bergseveld
x	11-5-2023 19.30 uur	Regelmatig mailcontact		ja 12-05-2023	
x	28-4-2023 11.00 uur	Veel telefonisch		ja, 28-04-2023	
x	28-4-2023 12.00 uur	21-6-2023 inloop		ja, 29-04-2023	
x	25-5-2023 15.00 uur	14-6-2023 inloop		ja, 14-06-2023	
x	1-6-2023 12.00 uur			ja, 15-06-2023	
x	9-5-2023 16.00 uur	14-6-2023 inloop	22-6-2023 13.30 uur	ja, 16-05-2023	Wilhelminasingel
x	11-5-2023 16.00 uur				

Fase 2

Adres	Huisbezoek	2de contact	3de contact	Getekend sociaal plan (buiten Berghem)	
x					
x					
x					
x					
x					
x	24-5-2023 13.00 uur				
x	8-5-2023 10.00 uur				
x	24-5-2023 14.00 uur	7-6-2023	veel mailcontact	ja, 28-06-2023	
x					
x					
x	17-05-2023 14.00 uur				
x	16-5-2023 11.00 uur				
x					
x					
x	17-5-2023 13.00 uur				
x					
x					
x					

Belangstellingsformulier nieuwbouw 'Bergse Veld' Berghem

Inschrijfnummer : _____

Ingangsdatum : _____

huurovereenkomst

Naam : _____

Adres : _____

Postcode : _____

Plaats : _____

E-mail : _____

Telefoonnummer : _____

Naar welk(e) adres(sen) gaat uw voorkeur uit?

LET OP Vul alleen de adressen in van woningen waarvoor u echt voor in aanmerking wil komen.

O 1e voorkeur adres_____ O 2e voorkeur adres_____

O 3e voorkeur adres _____ O 4e voorkeur adres_____

O 5e voorkeur adres _____ O 6e voorkeur adres_____

O 7e voorkeur adres _____ O 8e voorkeur adres_____

O 9e voorkeur adres_____ O10e voorkeur adres_____

O 11e voorkeur adres_____ O 12e voorkeur adres_____

O 13e voorkeur adres_____ O 14e voorkeur adres_____

Lever het belangstellingsformulier uiterlijk woensdag 21 juni **2023** in bij de Broersstraat 6 in Berghem.

Mooiland

**Het belangstellingsformulier geeft geen garantie op een definitieve toewijzing. Na ontvangst van alle formulieren worden de woningen op basis van woonjaren, inschrijfduur en persoonlijke voorkeur aangeboden.*

Mooiland



Thuis geven bij sloop/nieuwbouw

Het sociaal plan

Naam project fase 1 Berghem

Per 22 april 2023

Versie: maart 2016, herziening november 2019, juli 2020 (verhuiskostenvergoeding en huurgewenning uitleg), herziening december 2020 en nieuwe inkomensvoorwaarden 2022, oktober 2022 hoofdstuk 4.5 benadering huurder voor terugkeer, hoofdstuk 4.6 behoudt inschrijftijd.

Inhoudsopgave

Inleiding 3
1. Waarom een Sociaal Plan? 3
2. Project en ingangsdatum 4
3. Informatie en woonwensen 4
4. Herhuisvesting 4
4.1 Voorrang 4
4.2 Passende woning 4
4.3 Nieuwe woning 5
4.4 Terugkeergarantie naar uw oude wijk 5
4.5 Regeling voor huurders die alsnog terug willen keren naar de oude wijk 5
4.6 Behouden inschrijftijd 5
4.7 Ondersteuning 5
5.Vergoedingen 6
6. Huurprijzen 6
7. Huurbeëindiging 8
7.1 Officiële huurbeëindiging 8
7.2 Oplevering woning 8
8. Beheer 8
8.1 Onderhoud van de woningen 8
8.2 Tijdelijke verhuur leeggekomen woningen 9
8.3 Veiligheid 9
9. Communicatie 9
9.1 Huurdersvertegenwoordiging 9
9.2 Communicatie 9
10. Klachten 10
11. Hardheidsclausule 10

Inleiding

Voor u als huurder is de sloop van uw woning vaak een heftige tijd. Daarom heeft Mooiland een Sociaal Plan gemaakt. Hiermee proberen we zoveel mogelijk vragen en zorgen bij u weg te nemen. U leest hier onder andere de afspraken over vergoedingen en (tijdelijke) verhuizing(en). Ook adviseren wij u bij het vinden van een andere woonruimte.

Wij gaan met iedere huurder persoonlijk in gesprek. U kunt dan al uw vragen stellen. Tijdens het gesprek vertellen wij u meer over dit Sociaal Plan, geven we advies en maken we samen afspraken.

Contactadres
Mooiland
Telefoonnummer :088 450 10 10
E-mail :info@mooiland.nl
Website :www.mooiland.nl

Contactpersonen

- Projectconsulent (Mariska Zwiers) :088 450 14 20
- Technisch beheerder (Morgan Vloet) :088 450 10 10
- Gebiedsregisseur (Bert Linskens) :088 450 10 10
- Projectmanager (Top Rotteveel) :088 450 10 10
- Wijkconsulent (Sjoerd Verreijt/ Nikita Klaver) :088 450 10 10
- Sociaal regisseur (Jolanda Martens) :088 450 10 10
- Huurdersorganisatie :koepelgrave@ziggo.nl

1. Waarom een Sociaal Plan?

We vinden het belangrijk dat we u goed informeren over alles rondom de sloop van uw woning. In dit Sociaal Plan leest u onder andere welke rechten en plichten u als huurder van de woning heeft.

Als het Sociaal Plan ingaat, heeft u recht op vergoedingen. U heeft ook recht op een andere passende woning. In dit Sociaal Plan leest u daar alles over.

De inhoud van dit Sociaal Plan is besproken met de huurdersorganisatie de Koepel in maart 2016. In oktober 2019 is de tekst van dit plan aangepast. Ook deze wijzigingen zijn besproken en goedgekeurd in november 2019.

U ontvangt bij dit Sociaal Plan het stappenplan "De toekomst van uw woning en uw buurt". U ziet daar de stappen die we volgen tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project.

Mocht door overmacht de sloop/nieuwbouw niet meer door kunnen gaan, heeft Mooiland het recht om de sloop/nieuwbouw stop te zetten. We bekijken het plan opnieuw. We gaan dan met de huurders die er nog wonen in overleg over de mogelijkheden. Zie hiervoor de klantreis " de toekomst van uw woning en uw buurt".

2. Project en ingangsdatum

Dit Sociaal Plan is bedoeld voor Fase 1 Berghem
Het project gaat over 46 woningen:

Bernhardstraat 1 t/m 25 (oneven): 13 woningen
Bernhardstraat 2 t/m 22 (even): 11 woningen
Nelissenstraat 1 t/m 25 (oneven): 13 woningen
Parlevietstraat 22 t/m 38 (even): 9 woningen

Het Sociaal Plan gaat in per 22 april 2023.

Het Sociaal Plan is alleen bedoeld als:

- u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd met een zelfstandige woonruimte;
- u ingeschreven staat op het betreffende adres;
- u uw vaste verblijf in de woning heeft.

Dit Sociaal Plan geldt niet voor huurders met een tijdelijke huurovereenkomst. Ook huurovereenkomsten als onderdeel van de Leegstandswet vallen buiten dit Sociaal Plan.

3. Informatie en woonwensen

Wij gaan met iedere huurder persoonlijk in gesprek. Tijdens de gesprekken bespreken we de sloopplannen, het Sociaal Plan, de verhuiswensen en mogelijkheden. Ook leggen we uit wat 'passend toewijzen' betekent en maken we afspraken over de verhuizing. We kijken of er bijzondere omstandigheden zijn waar we rekening mee moet houden. Het is verstandig om iemand uit te nodigen die ook bij de gesprekken aanwezig is.

4. Herhuisvesting

4.1 Voorrang

Omdat we uw woning gaan slopen, verhuist u (tijdelijk) naar een andere woning. U heeft recht op een passende andere woning.

Vanaf het moment dat het Sociaal Plan ingaat bent u 'herhuisvestingsurgent'. Dit betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. U reageert zelf op het woningaanbod op onze website. Als u wilt dat wij u hiermee helpen dan kunt u contact met ons opnemen.

Als meerdere 'herhuisvestingsurgente' huurders interesse hebben in dezelfde woning, krijgt degene met de langste woonduur voorrang.

4.2 Passende woning

Mooiland is verplicht zich te houden aan de regels van "passend toewijzen" uit de Woningwet 2015.

Uw inkomen, uw leeftijd en de grootte van uw gezin bepalen of u kunt reageren op een woning. De overheid wil dat de hoogte van uw maandelijkse huur past bij uw situatie. De voorwaarden voor het woningaanbod van Mooiland, is toegevoegd bij dit sociaal plan.

Mocht uw huidige inkomen niet passend zijn bij de nieuwe woning (inkomen is te laag of te hoog), dan beoordelen wij de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor maatwerk. Bespreek dit met de medewerker van Mooiland.

U kunt zelf reageren op een voor u passende woning zo vaak als u wilt. Als u na drie keer reageren een blokkade (= niet meer kunnen reageren op een woning) krijgt, neem dan contact op met de projectconsulent. De projectconsulent haalt de blokkade er voor u af.

Is het u niet gelukt om een passende woning te vinden? Wij kunnen u daarbij helpen. Bespreek dit met de medewerker van Mooiland. Zij/hij gaat op zoek naar een passende woning voor u binnen het bezit van Mooiland. U krijgt deze aangeboden. U mag maximaal 2 keer de woning weigeren met de reden dat deze voor u niet passend is. We bieden maximaal 3 passende woningen aan.

4.3 Nieuwe woning

U kunt naar een passende woning van Mooiland verhuizen. Of u kunt verhuizen naar een woning die niet van Mooiland is. In beide gevallen heeft u recht op vergoedingen. Lees daar meer over in hoofdstuk 5.

Heeft u een huurovereenkomst met 'bijzondere voorwaarden', of een 'laatste kans huurovereenkomst'? Dan krijgt u voor uw nieuwe woning een huurovereenkomst met diezelfde voorwaarden.

4.4 Terugkeergarantie naar uw oude wijk

Wilt u graag verhuizen naar de nieuwbouwwoningen in uw oude woonwijk? Meld dat dan tijdens het huisbezoek. U krijgt dan voorrang. Met de voorwaarde dat de nieuwbouwwoningen in uw oude woonwijk passend moeten zijn, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van dit sociaal plan.

4.5 Regeling voor huurders die alsnog terug willen keren naar de oude wijk

Bent u verhuisd naar een woning in een andere wijk of een ander dorp? Het is meestal even wennen in een nieuwe woonomgeving. Kunt u niet wennen of heeft u het niet naar uw zin in deze nieuwe omgeving? Dan heeft u als 'oud bewoner' de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in uw oude wijk. Voordat de nieuwbouwwoningen verhuurd worden, vragen we u of u terug wilt naar uw oude wijk.

Als u terugkeert naar de nieuwbouwhuurwoningen uw oude wijk, krijgt u geen extra verhuiskostenvergoeding

4.6 Behouden inschrijftijd

U raakt uw inschrijftijd niet kwijt. Als u een nieuwe woning accepteert, houdt u de inschrijfjaren die u heeft opgebouwd. U hoeft zich niet opnieuw in te schrijven als woningzoekende. Als u terugkeert naar de nieuwbouw vervalt de inschrijftijd.

4.7 Ondersteuning

In principe regelt u de verhuizing zelf. Als dat niet lukt, kan Mooiland u advies geven of u verwijzen naar organisaties die kunnen helpen met de verhuizing.

5.Vergoedingen

U heeft recht op een aantal vergoedingen. Hieronder leest u welke vergoedingen dat zijn:

- Basisvergoeding:
  Ieder huishouden heeft recht op een basisvergoeding van € 7.156 (prijspeil 2023). Dit bedrag wordt jaarlijks door de overheid bepaald. De vergoeding betalen we in twee termijnen aan u. Het eerste deel (90 procent van de vergoeding) ontvangt u als wij de huuropzegging ontvangen van de woning die gesloopt wordt. En het tweede deel (10 procent van de vergoeding) als u de sleutel van de woning heeft ingeleverd en als de woning in afgesproken staat is achtergelaten.
- ZAV-vergoeding (Zelf Aangebrachte Voorzieningen):
  Mooiland geeft vergoedingen voor voorzieningen die u zelf heeft aangebracht. De technisch beheerder bepaalt of er een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld moet worden. Dit is afhankelijk van het aantal ZAV's. De technisch beheerder of een gespecialiseerd bedrijf bepaalt de hoogte van deze vergoedingen. Lees hierover meer in de ZAV folder.
  U ontvangt u een overzicht van de ZAV-vergoeding. Deze vergoeding ontvangt u na het inleveren van de sleutel en als de woning volgens afspraak is achtergelaten.
- Kosten dubbele huur:
  Tijdens de verhuizing van de oude woning (die gesloopt wordt) naar de nieuwe woning hoeft u alleen de huur van uw nieuwe woning te betalen (maximaal één maand). Als u terugkeert naar de nieuwbouw geldt dit ook voor maximaal één maand. Zo voorkomen we dat u dubbele huur betaalt. Heeft u dubbele huur betaald? Dan wordt dat terugbetaald als u de sleutel van de woning inlevert. De woning moet in goede staat en leeg zijn achtergelaten.

Heeft u nog een huurachterstand of andere schulden bij Mooiland? Dan wordt dat verrekend met deze vergoedingen.

6. Huurprijzen

Voor de woningen die gesloopt worden, berekenen wij geen jaarlijkse huurverhoging. Dat geldt vanaf de ingangsdatum van dit Sociaal Plan. Na de verhuizing geldt de jaarlijkse huurverhoging wel.

De kale huurprijs van de nieuwe huurwoning stellen we vast op basis van het geldende huurbeleid.
U heeft recht op huurgewenning (dit betekent een tegemoetkoming in de kosten als de huur hoger is van de nieuwe woning) als:

- U verhuist naar een andere, bestaande woning van Mooiland.
- U daarna verhuist of terugkeert naar een nieuwbouwwoning.
- U een huursprong (dit betekent een verhoging van de netto huur) heeft van tenminste € 50,- (verschil tussen oude netto huur en nieuwe netto huur). De netto huur is de kale huur (zonder servicekosten)
- **U niet in aanmerking komt voor huurtoeslag *en dit aan kunt tonen door een recente afwijzing van de belastingdienst***
- U behoort met uw inkomen tot onze doelgroep.

Er kan dus twee keer gebruik worden gemaakt van de huurgewenningsregeling. Hiervoor kijken we naar het verschil tussen de nieuwe en de vorige huurprijs. Is dat verschil hoger dan € 50,-? Dan geldt de huurgewenning vier jaar.

Tabel: Kortingspercentage over huursprong bij:

	Huursprong tot € 50,-	Huursprong: € 50,- en hoger
Jaar 1	0 %	80 %
Jaar 2	0 %	60 %
Jaar 3	0 %	40 %
Jaar 4	0 %	20 %
Jaar 5	0 %	0 %

Voorbeeld huurgewenning
(huurbedragen zijn fictief)

Oude huur € 500
Nieuwe huur € 650

	korting % huur, verschil tussen oude en nieuwe huur	kortingsbedrag huur *1	nieuwe huur *2
1e jaar	80%	€ 120	€ 530
2e jaar	60%	€ 90	***€ 560***
3e jaar	40%	€ 60	€ 590
4e jaar	20%	€ 30	€ 620
5e jaar	0%	€ 0	€ 650

Stel dat u na 2 jaar naar de nieuwbouwwoning verhuist.

Oude huur ***€ 560***
Nieuwe huur € 720

	korting % huur, verschil tussen oude en nieuwe huur	kortingsbedrag huur *1	nieuwe huur *2
1e jaar	80%	€ 128	€ 592
2e jaar	60%	€ 96	€ 624
3e jaar	40%	€ 64	€ 656
4e jaar	20%	€ 32	€ 688
5e jaar	0%	€ 0	€ 720

*1: Verschil tussen nieuwe huur en oude huur vermenigvuldigd met het kortingspercentage
*2: Nieuwe huur minus het kortingsbedrag
Gaat u na een periode wel in aanmerking komen voor huurtoeslag? Dan krijgt u in de eerste instantie 6 maanden huurgewenning en vragen wij u na 6 maanden aan te tonen of u nog steeds in aanmerking komt voor huurgewenning. U toont dit aan door een recente afwijzing van de belastingdienst. Ontvangt u na 6 maanden nog

steeds geen huurtoeslag? Dan verlengen we de periode van huurgewenning met 6 maanden. Na afloop van deze verleningsperiode bekijken wij of u op dat moment nog recht heeft op huurgewenning. Ontvangt u dan huurtoeslag? Dan komt de huurgewenning te vervallen.

7. Huurbeëindiging

7.1 Officiële huurbeëindiging

Uiterlijk zes maanden vóór de geplande sloopdatum wordt het huurcontract door Mooiland beëindigd. U ontvangt van ons een huurbeëindigingsovereenkomst. Wij ontvangen graag binnen zes weken een akkoord retour. Met dit Sociaal Plan bent u zeker van een passende, vervangende woonruimte. Wanneer we het niet eens worden, starten we een juridische procedure.

7.2 Oplevering woning

Nadat we het akkoord voor de huurbeëindiging van u ontvangen, doet de medewerker van Mooiland een voorinspectie. We maken dan meteen afspraken over de oplevering van de woning. De woning levert u leeg op. Het achterlaten van zelf aangebrachte voorzieningen zijn bespreekbaar. Eigendommen van Mooiland laat u in de woning achter, behalve als hierover schriftelijk afspraken zijn gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan een keukenblok of binnendeuren.

Tijdens de eindinspectie bekijken we of alle gemaakte afspraken zijn uitgevoerd. Als dat niet zo is, kan Mooiland daar kosten voor in rekening brengen. Die kosten verrekenen we met de vergoedingen die u ontvangt. Ook noteren we de meterstanden. U geeft deze door aan het energiebedrijf.

Mooiland zorgt voor het weghalen van de meters voor gas, water en stroom.

Zijn er voorzieningen aangebracht voor uw gezondheid of leeftijd? Dan zorgt Mooiland dat deze overgaan naar uw nieuwe woning. U hoeft hier niets voor te betalen. Is dit niet mogelijk, dan zorgen wij in overleg met u (en eventueel met de gemeente) voor een passende oplossing.

8. Beheer

8.1 Onderhoud van de woningen

Als dit Sociaal Plan start, krijgt uw woning geen groot onderhoud meer. Alleen de onderhoudswerkzaamheden die echt nodig zijn voeren we uit. Uw woning blijft veilig en bewoonbaar. Het melden van een reparatieverzoek kunt u, zoals altijd, melden bij Mooiland.

We vinden het belangrijk dat de bestrating, verlichting en het groen in uw wijk netjes blijft. De gemeente controleert dit. Klachten kunt u melden bij www.oss.nl.

8.2 Tijdelijke verhuur leeggekomen woningen

Mooiland kan een leeggekomen woning aanbieden voor tijdelijke verhuur volgens de Leegstandswet. We verhuren de woning dan tijdelijk aan iemand, totdat we de woning gaan slopen. De tijdelijke huurder heeft geen recht op dit Sociaal Plan. Het is ook mogelijk dat we besluiten om de woningen niet tijdelijk te verhuren. We zorgen ervoor dat u daar geen overlast van heeft.

8.3 Veiligheid

Wij vinden het belangrijk dat de buurt veilig is en blijft. Samen met de politie maken we daar afspraken over. Woningen die niet meer te huur zijn sluiten we af van gas, water en elektra. De brievenbus maken we dicht vanuit brandveiligheid.

Samen met de huurdersvertegenwoordiging bekijken we welke maatregelen nodig zijn om de leefbaarheid in de buurt zo prettig mogelijk te houden. En ook wat u als huurder zelf kunt bijdragen aan een leefbare buurt.

9. Communicatie

Wij willen u als huurder graag zo goed mogelijk op de hoogte brengen over de voortgang van het plan. Dat vinden wij erg belangrijk. Ook betrekken wij u graag bij het project.

9.1 Huurdersvertegenwoordiging

- Als lid van de huurdersvertegenwoordiging spreekt u met de andere leden namens alle huurders in uw wijk.
- Een huurdersorganisatie (de Koepel of lokaal) kan de huurdersvertegenwoordigers advies geven of ondersteunen. Per project spreken we af op welke manier en door wie deze ondersteuning wordt gegeven. Mooiland betaalt de kosten hiervan.
- De huurdersvertegenwoordiging is het eerste aanspreekpunt voor Mooiland.
- De huurdersvertegenwoordiging praat mee over het communicatieplan.
- De huurdersvertegenwoordiging zorgt samen met Mooiland voor een goede leefbaarheid in de wijk.
- De huurdersvertegenwoordiging kan adviseren bij de planontwikkeling. Mooiland heeft hier afspraken voor.
- De huurdersvertegenwoordiging kan een bestaande bewoners/huurderscommissie of klankbordgroep zijn.

9.2 Communicatie

- Mooiland maakt een communicatieplan. Daarin staat wie, wanneer, hoe en waarover met u communiceren
- Mooiland (eventueel met de andere betrokken partijen) houden u en de huurdersorganisaties via gezamenlijke (nieuws)brieven op de hoogte.
- Mooiland hanteert het stappenplan voor ieder sloop- en nieuwbouw project. Afhankelijk hoe het project verloopt organiseren we extra bewonersbijeenkomsten en/of inloopsspreekuren.
- De volgende contactpersonen van Mooiland zijn bereikbaar voor vragen:
    - Projectconsulent (Sociaal Plan, verhuiswensen): Mariska Zwiers
    - Technisch beheerder (Z.A.V.): Morgan Vloet
    -

10. Klachten

Bestaat er een verschil van mening tussen u en Mooiland, wat we zelf niet opgelost krijgen, dan kunt u de volgende stappen zetten.

1. U meldt schriftelijk een klacht bij Mooiland.
2. De klachtencoördinator beantwoordt de klacht schriftelijk;
3. Worden we het niet eens, dan staat de weg open naar de onafhankelijke klachtencommissie.

11. Hardheidsclausule

Krijgt u te maken met bijzondere omstandigheden, als gevolg van de sloop van uw woning, wat niet genoemd wordt in het Sociaal plan? Of omstandigheden die voor u als huurder negatieve gevolgen hebben? Dan kunt u schriftelijk of mondeling verzoeken om van het Sociaal Plan af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen. Wij nemen dit verzoek binnen twee weken in behandeling. U ontvangt daarna een bevestiging. Mooiland laat u vervolgens binnen vier weken per post weten wat de beslissing is.

Alle toezeggingen en regelingen genoemd in dit Sociaal Plan gelden per woning waar het Sociaal Plan betrekking op heeft.

Op 23 mei 2023 is het Sociaal Plan vastgesteld door Bart Kivits, directeur vastgoed.

(handtekening)

De huurder/medehuurder is akkoord met het sociaal plan:

Adres:

Naam:

Datum:

Handtekening huurder:

Handtekening medehuurder:



Thuis geven bij sloop/nieuwbouw

Het sociaal plan

Naam project fase 2 Berghem

Voor bewoners die voorrang hebben buiten Berghem

Per 23 mei 2023

Versie: maart 2016, herziening november 2019, juli 2020 (verhuiskostenvergoeding en huurgewenning uitleg), herziening december 2020 en nieuwe inkomensvoorwaarden 2022, oktober 2022 hoofdstuk 4.5 benadering huurder voor terugkeer, hoofdstuk 4.6 behoudt inschrijftijd.

Inhoudsopgave

Inleiding 3
1. Waarom een Sociaal Plan? 3
2. Project en ingangsdatum 4
3. Informatie en woonwensen 4
4. Herhuisvesting 4
4.1 Voorrang 4
4.2 Passende woning 4
4.3 Nieuwe woning 5
4.4 Terugkeergarantie naar uw oude wijk 5
4.5 Regeling voor huurders die alsnog terug willen keren naar de oude wijk 5
4.6 Behouden inschrijftijd 5
4.7 Ondersteuning 5
5.Vergoedingen 6
6. Huurprijzen 6
7. Huurbeëindiging 8
7.1 Officiële huurbeëindiging 8
7.2 Oplevering woning 8
8. Beheer 8
8.1 Onderhoud van de woningen 8
8.2 Tijdelijke verhuur leeggekomen woningen 9
8.3 Veiligheid 9
9. Communicatie 9
9.1 Huurdersvertegenwoordiging 9
9.2 Communicatie 9
10. Klachten 10
11. Hardheidsclausule 10

Inleiding

Voor u als huurder is de sloop van uw woning vaak een heftige tijd. Daarom heeft Mooiland een Sociaal Plan gemaakt. Hiermee proberen we zoveel mogelijk vragen en zorgen bij u weg te nemen. U leest hier onder andere de afspraken over vergoedingen en (tijdelijke) verhuizing(en). Ook adviseren wij u bij het vinden van een andere woonruimte.

Wij gaan met iedere huurder persoonlijk in gesprek. U kunt dan al uw vragen stellen. Tijdens het gesprek vertellen wij u meer over dit Sociaal Plan, geven we advies en maken we samen afspraken.

Contactadres
Mooiland
Telefoonnummer :088 450 10 10
E-mail :info@mooiland.nl
Website :www.mooiland.nl

Contactpersonen

- Projectconsulent (Mariska Zwiers) :088 450 14 20
- Technisch beheerder (Morgan Vloet) :088 450 10 10
- Gebiedsregisseur (Bert Linskens) :088 450 10 10
- Projectmanager (Top Rotteveel) :088 450 10 10
- Wijkconsulent (Sjoerd Verreijt/ Nikita Klaver) :088 450 10 10
- Sociaal regisseur (Jolanda Martens) :088 450 10 10
- Huurdersorganisatie :koepelgrave@ziggo.nl

1. Waarom een Sociaal Plan?

We vinden het belangrijk dat we u goed informeren over alles rondom de sloop van uw woning. In dit Sociaal Plan leest u onder andere welke rechten en plichten u als huurder van de woning heeft.

Als het Sociaal Plan ingaat, heeft u recht op vergoedingen. U heeft ook recht op een andere passende woning. In dit Sociaal Plan leest u daar alles over.

De inhoud van dit Sociaal Plan is besproken met de huurdersorganisatie de Koepel in maart 2016. In oktober 2019 is de tekst van dit plan aangepast. Ook deze wijzigingen zijn besproken en goedgekeurd in november 2019.

U ontvangt bij dit Sociaal Plan het stappenplan "De toekomst van uw woning en uw buurt". U ziet daar de stappen die we volgen tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project.

Mocht door overmacht de sloop/nieuwbouw niet meer door kunnen gaan, heeft Mooiland het recht om de sloop/nieuwbouw stop te zetten. We bekijken het plan opnieuw. We gaan dan met de huurders die er nog wonen in overleg over de mogelijkheden. Zie hiervoor de klantreis " de toekomst van uw woning en uw buurt".

2. Project en ingangsdatum

Dit Sociaal Plan is bedoeld voor Fase 2 Berghem voor bewoners die een woning willen buiten de woonplaats Berghem. Voor bewoners die in Berghem willen blijven wonen gaat dit sociaal plan later in.

Het project gaat over 29 woningen:
Parlevietstraat 6 t/m 20 (even): 8 woningen
Broerstraat 1 t/m 19 (oneven): 10 woningen
Broerstraat 2 t/m 22 (even): 11 woningen

Het Sociaal Plan gaat in per 23 mei 2023 (start voor herstructureerders buiten Berghem)

Het Sociaal Plan is alleen bedoeld als:
- u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd met een zelfstandige woonruimte;
- u ingeschreven staat op het betreffende adres;
- u uw vaste verblijf in de woning heeft.

Dit Sociaal Plan geldt niet voor huurders met een tijdelijke huurovereenkomst. Ook huurovereenkomsten als onderdeel van de Leegstandswet vallen buiten dit Sociaal Plan.

3. Informatie en woonwensen

Wij gaan met iedere huurder persoonlijk in gesprek. Tijdens de gesprekken bespreken we de sloopplannen, het Sociaal Plan, de verhuiswensen en mogelijkheden. Ook leggen we uit wat 'passend toewijzen' betekent en maken we afspraken over de verhuizing. We kijken of er bijzondere omstandigheden zijn waar we rekening mee moet houden. Het is verstandig om iemand uit te nodigen die ook bij de gesprekken aanwezig is.

4. Herhuisvesting

4.1 Voorrang

Omdat we uw woning gaan slopen, verhuist u (tijdelijk) naar een andere woning. U heeft recht op een passende andere woning.

Vanaf het moment dat het Sociaal Plan ingaat bent u 'herhuisvestingsurgent'. Dit betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. U reageert zelf op het woningaanbod op onze website. Als u wilt dat wij u hiermee helpen dan kunt u contact met ons opnemen.

Als meerdere 'herhuisvestingsurgente' huurders interesse hebben in dezelfde woning, krijgt degene met de langste woonduur voorrang.

4.2 Passende woning

Mooiland is verplicht zich te houden aan de regels van "passend toewijzen" uit de Woningwet 2015.

Uw inkomen, uw leeftijd en de grootte van uw gezin bepalen of u kunt reageren op een woning. De overheid wil dat de hoogte van uw maandelijkse huur past bij uw situatie. De voorwaarden voor het woningaanbod van Mooiland, is toegevoegd bij dit sociaal plan.

Mocht uw huidige inkomen niet passend zijn bij de nieuwe woning (inkomen is te laag of te hoog), dan beoordelen wij de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor maatwerk. Bespreek dit met de medewerker van Mooiland.

U kunt zelf reageren op een voor u passende woning zo vaak als u wilt. Als u na drie keer reageren een blokkade (= niet meer kunnen reageren op een woning) krijgt, neem dan contact op met de projectconsulent. De projectconsulent haalt de blokkade er voor u af.

Is het u niet gelukt om een passende woning te vinden? Wij kunnen u daarbij helpen. Bespreek dit met de medewerker van Mooiland. Zij/hij gaat op zoek naar een passende woning voor u binnen het bezit van Mooiland. U krijgt deze aangeboden. U mag maximaal 2 keer de woning weigeren met de reden dat deze voor u niet passend is. We bieden maximaal 3 passende woningen aan.

4.3 Nieuwe woning

U kunt naar een passende woning van Mooiland verhuizen. Of u kunt verhuizen naar een woning die niet van Mooiland is. In beide gevallen heeft u recht op vergoedingen. Lees daar meer over in hoofdstuk 5.

Heeft u een huurovereenkomst met 'bijzondere voorwaarden', of een 'laatste kans huurovereenkomst'? Dan krijgt u voor uw nieuwe woning een huurovereenkomst met diezelfde voorwaarden.

4.4 Terugkeergarantie naar uw oude wijk

Wilt u graag verhuizen naar de nieuwbouwwoningen in uw oude woonwijk? Meld dat dan tijdens het huisbezoek. U krijgt dan voorrang. Met de voorwaarde dat de nieuwbouwwoningen in uw oude woonwijk passend moeten zijn, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van dit sociaal plan.

4.5 Regeling voor huurders die alsnog terug willen keren naar de oude wijk

Bent u verhuisd naar een woning in een andere wijk of een ander dorp? Het is meestal even wennen in een nieuwe woonomgeving. Kunt u niet wennen of heeft u het niet naar uw zin in deze nieuwe omgeving? Dan heeft u als 'oud bewoner' de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in uw oude wijk. Voordat de nieuwbouwwoningen verhuurd worden, vragen we u of u terug wilt naar uw oude wijk.

Als u terugkeert naar de nieuwbouwhuurwoningen uw oude wijk, krijgt u geen extra verhuiskostenvergoeding

4.6 Behouden inschrijftijd

U raakt uw inschrijftijd niet kwijt. Als u een nieuwe woning accepteert, houdt u de inschrijfjaren die u heeft opgebouwd. U hoeft zich niet opnieuw in te schrijven als woningzoekende. Als u terugkeert naar de nieuwbouw vervalt de inschrijftijd.

4.7 Ondersteuning

In principe regelt u de verhuizing zelf. Als dat niet lukt, kan Mooiland u advies geven of u verwijzen naar organisaties die kunnen helpen met de verhuizing.

5.Vergoedingen

U heeft recht op een aantal vergoedingen. Hieronder leest u welke vergoedingen dat zijn:

- Basisvergoeding:
  Ieder huishouden heeft recht op een basisvergoeding van € 7.156 (prijspeil 2023). Dit bedrag wordt jaarlijks door de overheid bepaald. De vergoeding betalen we in twee termijnen aan u. Het eerste deel (90 procent van de vergoeding) ontvangt u als wij de huuropzegging ontvangen van de woning die gesloopt wordt. En het tweede deel (10 procent van de vergoeding) als u de sleutel van de woning heeft ingeleverd en als de woning in afgesproken staat is achtergelaten.
- ZAV-vergoeding (Zelf Aangebrachte Voorzieningen):
  Mooiland geeft vergoedingen voor voorzieningen die u zelf heeft aangebracht. De technisch beheerder bepaalt of er een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld moet worden. Dit is afhankelijk van het aantal ZAV's. De technisch beheerder of een gespecialiseerd bedrijf bepaalt de hoogte van deze vergoedingen. Lees hierover meer in de ZAV folder.
  U ontvangt u een overzicht van de ZAV-vergoeding. Deze vergoeding ontvangt u na het inleveren van de sleutel en als de woning volgens afspraak is achtergelaten.
- Kosten dubbele huur:
  Tijdens de verhuizing van de oude woning (die gesloopt wordt) naar de nieuwe woning hoeft u alleen de huur van uw nieuwe woning te betalen (maximaal één maand). Als u terugkeert naar de nieuwbouw geldt dit ook voor maximaal één maand. Zo voorkomen we dat u dubbele huur betaalt. Heeft u dubbele huur betaald? Dan wordt dat terugbetaald als u de sleutel van de woning inlevert. De woning moet in goede staat en leeg zijn achtergelaten.

Heeft u nog een huurachterstand of andere schulden bij Mooiland? Dan wordt dat verrekend met deze vergoedingen.

6. Huurprijzen

Voor de woningen die gesloopt worden, berekenen wij geen jaarlijkse huurverhoging. Dat geldt vanaf de ingangsdatum van dit Sociaal Plan. Na de verhuizing geldt de jaarlijkse huurverhoging wel.

De kale huurprijs van de nieuwe huurwoning stellen we vast op basis van het geldende huurbeleid.
U heeft recht op huurgewenning (dit betekent een tegemoetkoming in de kosten als de huur hoger is van de nieuwe woning) als:

- U verhuist naar een andere, bestaande woning van Mooiland.
- U daarna verhuist of terugkeert naar een nieuwbouwwoning.
- U een huursprong (dit betekent een verhoging van de netto huur) heeft van tenminste € 50,- (verschil tussen oude netto huur en nieuwe netto huur). De netto huur is de kale huur (zonder servicekosten)
- **U niet in aanmerking komt voor huurtoeslag *en dit aan kunt tonen door een recente afwijzing van de belastingdienst***
- U behoort met uw inkomen tot onze doelgroep.

Er kan dus twee keer gebruik worden gemaakt van de huurgewenningsregeling. Hiervoor kijken we naar het verschil tussen de nieuwe en de vorige huurprijs. Is dat verschil hoger dan € 50,-? Dan geldt de huurgewenning vier jaar.

Tabel: Kortingspercentage over huursprong bij:

	Huursprong tot € 50,-	Huursprong: € 50,- en hoger
Jaar 1	0 %	80 %
Jaar 2	0 %	60 %
Jaar 3	0 %	40 %
Jaar 4	0 %	20 %
Jaar 5	0 %	0 %

Voorbeeld huurgewenning
(huurbedragen zijn fictief)

Oude huur € 500
Nieuwe huur € 650

	korting % huur, verschil tussen oude en nieuwe huur	kortingsbedrag huur *1	nieuwe huur *2
1e jaar	80%	€ 120	€ 530
2e jaar	60%	€ 90	***€ 560***
3e jaar	40%	€ 60	€ 590
4e jaar	20%	€ 30	€ 620
5e jaar	0%	€ 0	€ 650

Stel dat u na 2 jaar naar de nieuwbouwwoning verhuist.

Oude huur ***€ 560***
Nieuwe huur € 720

	korting % huur, verschil tussen oude en nieuwe huur	kortingsbedrag huur *1	nieuwe huur *2
1e jaar	80%	€ 128	€ 592
2e jaar	60%	€ 96	€ 624
3e jaar	40%	€ 64	€ 656
4e jaar	20%	€ 32	€ 688
5e jaar	0%	€ 0	€ 720

*1: Verschil tussen nieuwe huur en oude huur vermenigvuldigd met het kortingspercentage
*2: Nieuwe huur minus het kortingsbedrag
Gaat u na een periode wel in aanmerking komen voor huurtoeslag?

Dan krijgt u in de eerste instantie 6 maanden huurgewenning en vragen wij u na 6 maanden aan te tonen of u nog steeds in aanmerking komt voor huurgewenning. U toont dit aan door een recente afwijzing van de belastingdienst. Ontvangt u na 6 maanden nog steeds geen huurtoeslag? Dan verlengen we de periode van huurgewenning met 6 maanden. Na afloop van deze verleningsperiode bekijken wij of u op dat moment nog recht heeft op huurgewenning. Ontvangt u dan huurtoeslag? Dan komt de huurgewenning te vervallen.

7. Huurbeëindiging

7.1 Officiële huurbeëindiging

Uiterlijk zes maanden vóór de geplande sloopdatum wordt het huurcontract door Mooiland beëindigd. U ontvangt van ons een huurbeëindigingsovereenkomst. Wij ontvangen graag binnen zes weken een akkoord retour. Met dit Sociaal Plan bent u zeker van een passende, vervangende woonruimte. Wanneer we het niet eens worden, starten we een juridische procedure.

7.2 Oplevering woning

Nadat we het akkoord voor de huurbeëindiging van u ontvangen, doet de medewerker van Mooiland een voorinspectie. We maken dan meteen afspraken over de oplevering van de woning. De woning levert u leeg op. Het achterlaten van zelf aangebrachte voorzieningen zijn bespreekbaar. Eigendommen van Mooiland laat u in de woning achter, behalve als hierover schriftelijk afspraken zijn gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan een keukenblok of binnendeuren.

Tijdens de eindinspectie bekijken we of alle gemaakte afspraken zijn uitgevoerd. Als dat niet zo is, kan Mooiland daar kosten voor in rekening brengen. Die kosten verrekenen we met de vergoedingen die u ontvangt. Ook noteren we de meterstanden. U geeft deze door aan het energiebedrijf.

Mooiland zorgt voor het weghalen van de meters voor gas, water en stroom.

Zijn er voorzieningen aangebracht voor uw gezondheid of leeftijd? Dan zorgt Mooiland dat deze overgaan naar uw nieuwe woning. U hoeft hier niets voor te betalen. Is dit niet mogelijk, dan zorgen wij in overleg met u (en eventueel met de gemeente) voor een passende oplossing.

8. Beheer

8.1 Onderhoud van de woningen

Als dit Sociaal Plan start, krijgt uw woning geen groot onderhoud meer. Alleen de onderhoudswerkzaamheden die echt nodig zijn voeren we uit. Uw woning blijft veilig en bewoonbaar. Het melden van een reparatieverzoek kunt u, zoals altijd, melden bij Mooiland.

We vinden het belangrijk dat de bestrating, verlichting en het groen in uw wijk netjes blijft. De gemeente controleert dit. Klachten kunt u melden bij www.oss.nl.

8.2 Tijdelijke verhuur leeggekomen woningen

Mooiland kan een leeggekomen woning aanbieden voor tijdelijke verhuur volgens de Leegstandswet. We verhuren de woning dan tijdelijk aan iemand, totdat we de woning gaan slopen. De tijdelijke huurder heeft geen recht op dit Sociaal Plan. Het is ook mogelijk dat we besluiten om de woningen niet tijdelijk te verhuren. We zorgen ervoor dat u daar geen overlast van heeft.

8.3 Veiligheid

Wij vinden het belangrijk dat de buurt veilig is en blijft. Samen met de politie maken we daar afspraken over. Woningen die niet meer te huur zijn sluiten we af van gas, water en elektra. De brievenbus maken we dicht vanuit brandveiligheid.

Samen met de huurdersvertegenwoordiging bekijken we welke maatregelen nodig zijn om de leefbaarheid in de buurt zo prettig mogelijk te houden. En ook wat u als huurder zelf kunt bijdragen aan een leefbare buurt.

9. Communicatie

Wij willen u als huurder graag zo goed mogelijk op de hoogte brengen over de voortgang van het plan. Dat vinden wij erg belangrijk. Ook betrekken wij u graag bij het project.

9.1 Huurdersvertegenwoordiging

- Als lid van de huurdersvertegenwoordiging spreekt u met de andere leden namens alle huurders in uw wijk.
- Een huurdersorganisatie (de Koepel of lokaal) kan de huurdersvertegenwoordigers advies geven of ondersteunen. Per project spreken we af op welke manier en door wie deze ondersteuning wordt gegeven. Mooiland betaalt de kosten hiervan.
- De huurdersvertegenwoordiging is het eerste aanspreekpunt voor Mooiland.
- De huurdersvertegenwoordiging praat mee over het communicatieplan.
- De huurdersvertegenwoordiging zorgt samen met Mooiland voor een goede leefbaarheid in de wijk.
- De huurdersvertegenwoordiging kan adviseren bij de planontwikkeling. Mooiland heeft hier afspraken voor.
- De huurdersvertegenwoordiging kan een bestaande bewoners/huurderscommissie of klankbordgroep zijn.

9.2 Communicatie

- Mooiland maakt een communicatieplan. Daarin staat wie, wanneer, hoe en waarover met u communiceren
- Mooiland (eventueel met de andere betrokken partijen) houden u en de huurdersorganisaties via gezamenlijke (nieuws)brieven op de hoogte.
- Mooiland hanteert het stappenplan voor ieder sloop- en nieuwbouw project. Afhankelijk hoe het project verloopt organiseren we extra bewonersbijeenkomsten en/of inloopsspreekuren.
- De volgende contactpersonen van Mooiland zijn bereikbaar voor vragen:
    - Projectconsulent (Sociaal Plan, verhuiswensen):Mariska Zwiers
    - Technisch beheerder (Z.A.V.): Morgan Vloet
    -

10. Klachten

Bestaat er een verschil van mening tussen u en Mooiland, wat we zelf niet opgelost krijgen, dan kunt u de volgende stappen zetten.

1. U meldt schriftelijk een klacht bij Mooiland.
2. De klachtencoördinator beantwoordt de klacht schriftelijk;
3. Worden we het niet eens, dan staat de weg open naar de onafhankelijke klachtencommissie.

11. Hardheidsclausule

Krijgt u te maken met bijzondere omstandigheden, als gevolg van de sloop van uw woning, wat niet genoemd wordt in het Sociaal plan? Of omstandigheden die voor u als huurder negatieve gevolgen hebben? Dan kunt u schriftelijk of mondeling verzoeken om van het Sociaal Plan af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen. Wij nemen dit verzoek binnen twee weken in behandeling. U ontvangt daarna een bevestiging. Mooiland laat u vervolgens binnen vier weken per post weten wat de beslissing is.

Alle toezeggingen en regelingen genoemd in dit Sociaal Plan gelden per woning waar het Sociaal Plan betrekking op heeft.

Op 22 april 2023 is het Sociaal Plan vastgesteld door Bart Kivits, directeur vastgoed.

(handtekening) 

De huurder/medehuurder is akkoord met het sociaal plan:

Adres:

Naam:

Datum:

Handtekening huurder:

Handtekening medehuurder:



Thuis geven bij sloop/nieuwbouw

Het sociaal plan

Naam project fase 2 Berghem

Nog niet ingegaan – startdatum volgt

Versie: maart 2016, herziening november 2019, juli 2020 (verhuiskostenvergoeding en huurgewenning uitleg), herziening december 2020 en nieuwe inkomensvoorwaarden 2022, oktober 2022 hoofdstuk 4.5 benadering huurder voor terugkeer, hoofdstuk 4.6 behoudt inschrijftijd.

Inhoudsopgave

Inleiding 3
1. Waarom een Sociaal Plan? 3
2. Project en ingangsdatum 4
3. Informatie en woonwensen 4
4. Herhuisvesting 4
4.1 Voorrang 4
4.2 Passende woning 4
4.3 Nieuwe woning 5
4.4 Terugkeergarantie naar uw oude wijk 5
4.5 Regeling voor huurders die alsnog terug willen keren naar de oude wijk 5
4.6 Behouden inschrijftijd 5
4.7 Ondersteuning 5
5.Vergoedingen 6
6. Huurprijzen 6
7. Huurbeëindiging 8
7.1 Officiële huurbeëindiging 8
7.2 Oplevering woning 8
8. Beheer 8
8.1 Onderhoud van de woningen 8
8.2 Tijdelijke verhuur leeggekomen woningen 9
8.3 Veiligheid 9
9. Communicatie 9
9.1 Huurdersvertegenwoordiging 9
9.2 Communicatie 9
10. Klachten 10
11. Hardheidsclausule 10

Inleiding

Voor u als huurder is de sloop van uw woning vaak een heftige tijd. Daarom heeft Mooiland een Sociaal Plan gemaakt. Hiermee proberen we zoveel mogelijk vragen en zorgen bij u weg te nemen. U leest hier onder andere de afspraken over vergoedingen en (tijdelijke) verhuizing(en). Ook adviseren wij u bij het vinden van een andere woonruimte.

Wij gaan met iedere huurder persoonlijk in gesprek. U kunt dan al uw vragen stellen. Tijdens het gesprek vertellen wij u meer over dit Sociaal Plan, geven we advies en maken we samen afspraken.

Contactadres
Mooiland
Telefoonnummer :088 450 10 10
E-mail :info@mooiland.nl
Website :www.mooiland.nl

Contactpersonen

- Projectconsulent (Mariska Zwiers) :088 450 14 20
- Technisch beheerder (Morgan Vloet) :088 450 10 10
- Gebiedsregisseur (Bert Linskens) :088 450 10 10
- Projectmanager (Top Rotteveel) :088 450 10 10
- Wijkconsulent (Sjoerd Verreijt/ Nikita Klaver) :088 450 10 10
- Sociaal regisseur (Jolanda Martens) :088 450 10 10
- Huurdersorganisatie :koepelgrave@ziggo.nl

1. Waarom een Sociaal Plan?

We vinden het belangrijk dat we u goed informeren over alles rondom de sloop van uw woning. In dit Sociaal Plan leest u onder andere welke rechten en plichten u als huurder van de woning heeft.

Als het Sociaal Plan ingaat, heeft u recht op vergoedingen. U heeft ook recht op een andere passende woning. In dit Sociaal Plan leest u daar alles over.

De inhoud van dit Sociaal Plan is besproken met de huurdersorganisatie de Koepel in maart 2016. In oktober 2019 is de tekst van dit plan aangepast. Ook deze wijzigingen zijn besproken en goedgekeurd in november 2019.

U ontvangt bij dit Sociaal Plan het stappenplan "De toekomst van uw woning en uw buurt". U ziet daar de stappen die we volgen tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project.

Mocht door overmacht de sloop/nieuwbouw niet meer door kunnen gaan, heeft Mooiland het recht om de sloop/nieuwbouw stop te zetten. We bekijken het plan opnieuw. We gaan dan met de huurders die er nog wonen in overleg over de mogelijkheden. Zie hiervoor de klantreis " de toekomst van uw woning en uw buurt".

2. Project en ingangsdatum

Dit Sociaal Plan is bedoeld voor Fase 2 Berghem
Het project gaat over 29 woningen:
Parlevietstraat 6 t/m 20 (even): 8 woningen
Broerstraat 1 t/m 19 (oneven): 10 woningen
Broerstraat 2 t/m 22 (even): 11 woningen

Het Sociaal Plan gaat in per ..... (startdatum volgt)

Het Sociaal Plan is alleen bedoeld als:
- u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd met een zelfstandige woonruimte;
- u ingeschreven staat op het betreffende adres;
- u uw vaste verblijf in de woning heeft.

Dit Sociaal Plan geldt niet voor huurders met een tijdelijke huurovereenkomst. Ook huurovereenkomsten als onderdeel van de Leegstandswet vallen buiten dit Sociaal Plan.

3. Informatie en woonwensen

Wij gaan met iedere huurder persoonlijk in gesprek. Tijdens de gesprekken bespreken we de sloopplannen, het Sociaal Plan, de verhuiswensen en mogelijkheden. Ook leggen we uit wat 'passend toewijzen' betekent en maken we afspraken over de verhuizing. We kijken of er bijzondere omstandigheden zijn waar we rekening mee moet houden. Het is verstandig om iemand uit te nodigen die ook bij de gesprekken aanwezig is.

4. Herhuisvesting

4.1 Voorrang

Omdat we uw woning gaan slopen, verhuist u (tijdelijk) naar een andere woning. U heeft recht op een passende andere woning.

Vanaf het moment dat het Sociaal Plan ingaat bent u 'herhuisvestingsurgent'. Dit betekent dat u voorrang krijgt op andere woningzoekenden. U reageert zelf op het woningaanbod op onze website. Als u wilt dat wij u hiermee helpen dan kunt u contact met ons opnemen.

Als meerdere 'herhuisvestingsurgente' huurders interesse hebben in dezelfde woning, krijgt degene met de langste woonduur voorrang.

4.2 Passende woning

Mooiland is verplicht zich te houden aan de regels van "passend toewijzen" uit de Woningwet 2015.

Uw inkomen, uw leeftijd en de grootte van uw gezin bepalen of u kunt reageren op een woning. De overheid wil dat de hoogte van uw maandelijkse huur past bij uw situatie. De voorwaarden voor het woningaanbod van Mooiland, is toegevoegd bij dit sociaal plan.

Mocht uw huidige inkomen niet passend zijn bij de nieuwe woning (inkomen is te laag of te hoog), dan beoordelen wij de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor maatwerk. Bespreek dit met de medewerker van Mooiland.

U kunt zelf reageren op een voor u passende woning zo vaak als u wilt. Als u na drie keer reageren een blokkade (= niet meer kunnen reageren op een woning) krijgt, neem dan contact op met de projectconsulent. De projectconsulent haalt de blokkade er voor u af.

Is het u niet gelukt om een passende woning te vinden? Wij kunnen u daarbij helpen. Bespreek dit met de medewerker van Mooiland. Zij/hij gaat op zoek naar een passende woning voor u binnen het bezit van Mooiland. U krijgt deze aangeboden. U mag maximaal 2 keer de woning weigeren met de reden dat deze voor u niet passend is. We bieden maximaal 3 passende woningen aan.

4.3 Nieuwe woning

U kunt naar een passende woning van Mooiland verhuizen. Of u kunt verhuizen naar een woning die niet van Mooiland is. In beide gevallen heeft u recht op vergoedingen. Lees daar meer over in hoofdstuk 5.

Heeft u een huurovereenkomst met 'bijzondere voorwaarden', of een 'laatste kans huurovereenkomst'? Dan krijgt u voor uw nieuwe woning een huurovereenkomst met diezelfde voorwaarden.

4.4 Terugkeergarantie naar uw oude wijk

Wilt u graag verhuizen naar de nieuwbouwwoningen in uw oude woonwijk? Meld dat dan tijdens het huisbezoek. U krijgt dan voorrang. Met de voorwaarde dat de nieuwbouwwoningen in uw oude woonwijk passend moeten zijn, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van dit sociaal plan.

4.5 Regeling voor huurders die alsnog terug willen keren naar de oude wijk

Bent u verhuisd naar een woning in een andere wijk of een ander dorp? Het is meestal even wennen in een nieuwe woonomgeving. Kunt u niet wennen of heeft u het niet naar uw zin in deze nieuwe omgeving? Dan heeft u als 'oud bewoner' de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in uw oude wijk. Voordat de nieuwbouwwoningen verhuurd worden, vragen we u of u terug wilt naar uw oude wijk.

Als u terugkeert naar de nieuwbouwhuurwoningen uw oude wijk, krijgt u geen extra verhuiskostenvergoeding

4.6 Behouden inschrijftijd

U raakt uw inschrijftijd niet kwijt. Als u een nieuwe woning accepteert, houdt u de inschrijfjaren die u heeft opgebouwd. U hoeft zich niet opnieuw in te schrijven als woningzoekende. Als u terugkeert naar de nieuwbouw vervalt de inschrijftijd.

4.7 Ondersteuning

In principe regelt u de verhuizing zelf. Als dat niet lukt, kan Mooiland u advies geven of u verwijzen naar organisaties die kunnen helpen met de verhuizing.

5.Vergoedingen

U heeft recht op een aantal vergoedingen. Hieronder leest u welke vergoedingen dat zijn:

- Basisvergoeding:
  Ieder huishouden heeft recht op een basisvergoeding van € 7.156 (prijspeil 2023). Dit bedrag wordt jaarlijks door de overheid bepaald. De vergoeding betalen we in twee termijnen aan u. Het eerste deel (90 procent van de vergoeding) ontvangt u als wij de huuropzegging ontvangen van de woning die gesloopt wordt. En het tweede deel (10 procent van de vergoeding) als u de sleutel van de woning heeft ingeleverd en als de woning in afgesproken staat is achtergelaten.
- ZAV-vergoeding (Zelf Aangebrachte Voorzieningen):
  Mooiland geeft vergoedingen voor voorzieningen die u zelf heeft aangebracht. De technisch beheerder bepaalt of er een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld moet worden. Dit is afhankelijk van het aantal ZAV's. De technisch beheerder of een gespecialiseerd bedrijf bepaalt de hoogte van deze vergoedingen. Lees hierover meer in de ZAV folder.
  U ontvangt u een overzicht van de ZAV-vergoeding. Deze vergoeding ontvangt u na het inleveren van de sleutel en als de woning volgens afspraak is achtergelaten.
- Kosten dubbele huur:
  Tijdens de verhuizing van de oude woning (die gesloopt wordt) naar de nieuwe woning hoeft u alleen de huur van uw nieuwe woning te betalen (maximaal één maand). Als u terugkeert naar de nieuwbouw geldt dit ook voor maximaal één maand. Zo voorkomen we dat u dubbele huur betaalt. Heeft u dubbele huur betaald? Dan wordt dat terugbetaald als u de sleutel van de woning inlevert. De woning moet in goede staat en leeg zijn achtergelaten.

Heeft u nog een huurachterstand of andere schulden bij Mooiland? Dan wordt dat verrekend met deze vergoedingen.

6. Huurprijzen

Voor de woningen die gesloopt worden, berekenen wij geen jaarlijkse huurverhoging. Dat geldt vanaf de ingangsdatum van dit Sociaal Plan. Na de verhuizing geldt de jaarlijkse huurverhoging wel.

De kale huurprijs van de nieuwe huurwoning stellen we vast op basis van het geldende huurbeleid.
U heeft recht op huurgewenning (dit betekent een tegemoetkoming in de kosten als de huur hoger is van de nieuwe woning) als:

- U verhuist naar een andere, bestaande woning van Mooiland.
- U daarna verhuist of terugkeert naar een nieuwbouwwoning.
- U een huursprong (dit betekent een verhoging van de netto huur) heeft van tenminste € 50,- (verschil tussen oude netto huur en nieuwe netto huur). De netto huur is de kale huur (zonder servicekosten)
- **U niet in aanmerking komt voor huurtoeslag *en dit aan kunt tonen door een recente afwijzing van de belastingdienst***
- U behoort met uw inkomen tot onze doelgroep.

Er kan dus twee keer gebruik worden gemaakt van de huurgewenningsregeling. Hiervoor kijken we naar het verschil tussen de nieuwe en de vorige huurprijs. Is dat verschil hoger dan € 50,-? Dan geldt de huurgewenning vier jaar.

Tabel: Kortingspercentage over huursprong bij:

	Huursprong tot € 50,-	Huursprong: € 50,- en hoger
Jaar 1	0 %	80 %
Jaar 2	0 %	60 %
Jaar 3	0 %	40 %
Jaar 4	0 %	20 %
Jaar 5	0 %	0 %

Voorbeeld huurgewenning
(huurbedragen zijn fictief)

Oude huur € 500
Nieuwe huur € 650

	korting % huur, verschil tussen oude en nieuwe huur	kortingsbedrag huur *1	nieuwe huur *2
1e jaar	80%	€ 120	€ 530
2e jaar	60%	€ 90	***€ 560***
3e jaar	40%	€ 60	€ 590
4e jaar	20%	€ 30	€ 620
5e jaar	0%	€ 0	€ 650

Stel dat u na 2 jaar naar de nieuwbouwwoning verhuist.

Oude huur ***€ 560***
Nieuwe huur € 720

	korting % huur, verschil tussen oude en nieuwe huur	kortingsbedrag huur *1	nieuwe huur *2
1e jaar	80%	€ 128	€ 592
2e jaar	60%	€ 96	€ 624
3e jaar	40%	€ 64	€ 656
4e jaar	20%	€ 32	€ 688
5e jaar	0%	€ 0	€ 720

*1: Verschil tussen nieuwe huur en oude huur vermenigvuldigd met het kortingspercentage
*2: Nieuwe huur minus het kortingsbedrag
Gaat u na een periode wel in aanmerking komen voor huurtoeslag?
Dan krijgt u in de eerste instantie 6 maanden huurgewenning en vragen wij u na 6 maanden aan te tonen of u nog steeds in aanmerking komt voor huurgewenning. U toont dit aan door een recente afwijzing van de belastingdienst. Ontvangt u na 6 maanden nog

steeds geen huurtoeslag? Dan verlengen we de periode van huurgewenning met 6 maanden. Na afloop van deze verleningsperiode bekijken wij of u op dat moment nog recht heeft op huurgewenning. Ontvangt u dan huurtoeslag? Dan komt de huurgewenning te vervallen.

7. Huurbeëindiging

7.1 Officiële huurbeëindiging

Uiterlijk zes maanden vóór de geplande sloopdatum wordt het huurcontract door Mooiland beëindigd. U ontvangt van ons een huurbeëindigingsovereenkomst. Wij ontvangen graag binnen zes weken een akkoord retour. Met dit Sociaal Plan bent u zeker van een passende, vervangende woonruimte. Wanneer we het niet eens worden, starten we een juridische procedure.

7.2 Oplevering woning

Nadat we het akkoord voor de huurbeëindiging van u ontvangen, doet de medewerker van Mooiland een voorinspectie. We maken dan meteen afspraken over de oplevering van de woning. De woning levert u leeg op. Het achterlaten van zelf aangebrachte voorzieningen zijn bespreekbaar. Eigendommen van Mooiland laat u in de woning achter, behalve als hierover schriftelijk afspraken zijn gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan een keukenblok of binnendeuren.

Tijdens de eindinspectie bekijken we of alle gemaakte afspraken zijn uitgevoerd. Als dat niet zo is, kan Mooiland daar kosten voor in rekening brengen. Die kosten verrekenen we met de vergoedingen die u ontvangt. Ook noteren we de meterstanden. U geeft deze door aan het energiebedrijf.

Mooiland zorgt voor het weghalen van de meters voor gas, water en stroom.

Zijn er voorzieningen aangebracht voor uw gezondheid of leeftijd? Dan zorgt Mooiland dat deze overgaan naar uw nieuwe woning. U hoeft hier niets voor te betalen. Is dit niet mogelijk, dan zorgen wij in overleg met u (en eventueel met de gemeente) voor een passende oplossing.

8. Beheer

8.1 Onderhoud van de woningen

Als dit Sociaal Plan start, krijgt uw woning geen groot onderhoud meer. Alleen de onderhoudswerkzaamheden die echt nodig zijn voeren we uit. Uw woning blijft veilig en bewoonbaar. Het melden van een reparatieverzoek kunt u, zoals altijd, melden bij Mooiland.

We vinden het belangrijk dat de bestrating, verlichting en het groen in uw wijk netjes blijft. De gemeente controleert dit. Klachten kunt u melden bij www.oss.nl.

8.2 Tijdelijke verhuur leeggekomen woningen

Mooiland kan een leeggekomen woning aanbieden voor tijdelijke verhuur volgens de Leegstandswet. We verhuren de woning dan tijdelijk aan iemand, totdat we de woning gaan slopen. De tijdelijke huurder heeft geen recht op dit Sociaal Plan. Het is ook mogelijk dat we besluiten om de woningen niet tijdelijk te verhuren. We zorgen ervoor dat u daar geen overlast van heeft.

8.3 Veiligheid

Wij vinden het belangrijk dat de buurt veilig is en blijft. Samen met de politie maken we daar afspraken over. Woningen die niet meer te huur zijn sluiten we af van gas, water en elektra. De brievenbus maken we dicht vanuit brandveiligheid.

Samen met de huurdersvertegenwoordiging bekijken we welke maatregelen nodig zijn om de leefbaarheid in de buurt zo prettig mogelijk te houden. En ook wat u als huurder zelf kunt bijdragen aan een leefbare buurt.

9. Communicatie

Wij willen u als huurder graag zo goed mogelijk op de hoogte brengen over de voortgang van het plan. Dat vinden wij erg belangrijk. Ook betrekken wij u graag bij het project.

9.1 Huurdersvertegenwoordiging

- Als lid van de huurdersvertegenwoordiging spreekt u met de andere leden namens alle huurders in uw wijk.
- Een huurdersorganisatie (de Koepel of lokaal) kan de huurdersvertegenwoordigers advies geven of ondersteunen. Per project spreken we af op welke manier en door wie deze ondersteuning wordt gegeven. Mooiland betaalt de kosten hiervan.
- De huurdersvertegenwoordiging is het eerste aanspreekpunt voor Mooiland.
- De huurdersvertegenwoordiging praat mee over het communicatieplan.
- De huurdersvertegenwoordiging zorgt samen met Mooiland voor een goede leefbaarheid in de wijk.
- De huurdersvertegenwoordiging kan adviseren bij de planontwikkeling. Mooiland heeft hier afspraken voor.
- De huurdersvertegenwoordiging kan een bestaande bewoners/huurderscommissie of klankbordgroep zijn.

9.2 Communicatie

- Mooiland maakt een communicatieplan. Daarin staat wie, wanneer, hoe en waarover met u communiceren
- Mooiland (eventueel met de andere betrokken partijen) houden u en de huurdersorganisaties via gezamenlijke (nieuws)brieven op de hoogte.
- Mooiland hanteert het stappenplan voor ieder sloop- en nieuwbouw project. Afhankelijk hoe het project verloopt organiseren we extra bewonersbijeenkomsten en/of inloopsspreekuren.
- De volgende contactpersonen van Mooiland zijn bereikbaar voor vragen:
    - Projectconsulent (Sociaal Plan, verhuiswensen): Mariska Zwiers
    - Technisch beheerder (Z.A.V.): Morgan Vloet
    -

10. Klachten

Bestaat er een verschil van mening tussen u en Mooiland, wat we zelf niet opgelost krijgen, dan kunt u de volgende stappen zetten.

1. U meldt schriftelijk een klacht bij Mooiland.
2. De klachtencoördinator beantwoordt de klacht schriftelijk;
3. Worden we het niet eens, dan staat de weg open naar de onafhankelijke klachtencommissie.

11. Hardheidsclausule

Krijgt u te maken met bijzondere omstandigheden, als gevolg van de sloop van uw woning, wat niet genoemd wordt in het Sociaal plan? Of omstandigheden die voor u als huurder negatieve gevolgen hebben? Dan kunt u schriftelijk of mondeling verzoeken om van het Sociaal Plan af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen. Wij nemen dit verzoek binnen twee weken in behandeling. U ontvangt daarna een bevestiging. Mooiland laat u vervolgens binnen vier weken per post weten wat de beslissing is.

Alle toezeggingen en regelingen genoemd in dit Sociaal Plan gelden per woning waar het Sociaal Plan betrekking op heeft.

Op ..... is het Sociaal Plan vastgesteld door Bart Kivits, directeur vastgoed.

_____

(handtekening)

De huurder/medehuurder is akkoord met het sociaal plan:

Adres:

Naam:

Datum:

Handtekening huurder:

Handtekening medehuurder:

Sloop/nieuwbouw – Het stappenplan



Mijn woning wordt gesloopt en ik moet verhuizen. Hoe gaat dat in zijn werk? We zetten alle stappen voor u op een rij.

Het is natuurlijk schrikken als u bericht ontvangt dat Mooiland van plan is uw woning te slopen. Want wat betekent dit nou precies? En waar moet u naartoe? We begeleiden u tijdens het hele proces graag van begin tot het eind. De projectconsulent neemt regelmatig contact met u op. Als u vragen heeft, kunt u haar altijd bellen of mailen.

In deze folder leest u alles wat er gaat gebeuren. We hopen u hiermee een beetje overzicht te geven. We vertellen u precies op volgorde wat u kunt verwachten en wat u te doen staat. Zo hopen we een aantal van uw zorgen alvast weg te nemen. Heeft u hulp nodig bij bepaalde onderwerpen? Laat het ons dan weten. Wij helpen u graag!

De stappen:

- **Stap 1 Inschrijven als woningzoekende**
- **Stap 2 Het sociaal plan**
- **Stap 3 Reageren op een woning**
- **Stap 4 Bezichtigen en accepteren**
- **Stap 5 Voorbereiding verhuizing**
- **Stap 6 De huur opzeggen**
- **Stap 7 Verhuizen**

Contact

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met projectconsulent Mariska Zwiers. Zij helpt u graag!



Projectconsulent Mooiland:
Mariska Zwiers
088 450 1420
mzwiers@mooiland.nl

Algemeen Mooiland:
088 450 1010
Info@mooiland.nl
www.mooiland.nl

Inschrijven als woningzoekende

STAP 1



Lees dit ook als u al ingeschreven bent.

- Het is belangrijk dat u zich via www.mijnwoningzoeken.nl inschrijft als woningzoekende. Lukt het u niet om zich in te schrijven? Vraag dan een van onze medewerkers om hulp. Wij helpen u graag!
- U volgt de stappen op de website. Vergeet niet uw gebruikersnaam en wachtwoord ergens op te schrijven, zodat u ze de volgende keer bij de hand heeft.
- Maak de inschrijving compleet door uw zoekprofiel in te vullen en de tipberichten aan te zetten. U ontvangt dan een melding via e-mail wanneer er een interessante woning voor u beschikbaar komt.
- Vraag bij de Belastingdienst een inkomensverklaring aan voor alle personen die meeverhuizen. Dat kan via www.mijnbelastingdienst.nl (met DigiD) of bel met 0800 0543. Let op: Als u de verklaring telefonisch aanvraagt dan kan het 5 werkdagen duren voordat u hem in huis heeft.
- Is uw inkomen veranderd en klopt de inkomensverklaring daardoor niet? Upload dan de inkomensverklaring én uw laatste loonstrook.
- Als u de inkomensgegevens compleet heeft, upload deze dan bij uw inschrijving. Lukt dit niet? Mail de documenten dan naar accepteren@mooiland.nl. Vermeld daarbij uw inschrijfnummer.

Kunt u alle stappen hierboven afstrepen?
Dan bent u helemaal klaar om te reageren op vrijkomende woningen. Veel succes met het zoeken naar een leuke woning!

Heeft u vragen of heeft u hulp nodig met het inschrijven?
Neem dan contact op met een van onze medewerkers via 088 450 1010 of via info@mooiland.nl.

Het sociaal plan

STAP 2



- **U ontvangt het sociaal plan**
  Misschien heeft u nog veel vragen over het sociaal plan. Schrijf al uw vragen alvast op. De projectconsulent neemt contact met u op om al uw vragen te beantwoorden.

- **Akkoord sociaal plan ondertekenen**
  Heeft u geen vragen meer en bent u akkoord met het sociaal plan? Dan mag u het sociaal plan ondertekenen en afgeven aan de projectconsulent. Van het sociaal plan kunt u één exemplaar houden voor uw eigen administratie.

Wanneer gaat het sociaal plan in?
Het sociaal plan gaat in op het moment dat u het sociaal plan ondertekend heeft. Vanaf dat moment heeft u 'urgentie' en kunt u met voorrang reageren op vrijkomende woningen.

Uitbetalen vergoedingen uit het sociaal plan
In het sociaal plan zijn verschillende vergoedingen opgenomen die u ontvangt als u gaat verhuizen. De vergoedingen worden in twee betalingen aan u overgemaakt. De eerste betaling wordt gedaan nadat u de huur van uw huidige woning heeft opgezegd. Het bedrag dat aan u wordt overgemaakt is 90% van de verhuiskostenvergoeding. Het tweede bedrag wordt aan u overgemaakt nadat u de sleutel van uw huidige woning heeft ingeleverd en u de woning volgens afspraak heeft achtergelaten. Dit bedrag bestaat uit 10% van de verhuiskostenvergoeding, een maand huur van de huidige woning en indien van toepassing de ZAV-vergoeding en overnamevergoeding.
Heeft u een betalingsachterstand? Dan verrekenen wij deze met de vergoedingen.

Reageren op een woning

STAP 3



- U ontvangt via e-mail tipberichten van woningen die binnen uw zoekprofiel passen. Ziet u een leuke woning? Dan kunt u via www.mijnwoningzoeken.nl op de woning reageren.

- Wanneer u reageert op een woning, komt u boven de gewone woningzoekenden te staan. Dat komt omdat u 'urgentie' krijgt.

  Reageren er ook andere mensen met urgentie? Dan komt degene die het langst in de huidige woning woont (ingangsdatum is de datum van het huurcontract), bovenaan de lijst. Woont u beiden even lang in de woning? Dan geldt de inschrijftijd.
  Als Mooiland de woning met loting aanbiedt, dan komen de bewoners met urgentie bovenaan de lijst.

- Als u inlogt op www.mijnwoningzoeken.nl kunt u onder "Mijn reacties" zien op welke plaats u staat. Als de advertentie gesloten wordt, staat de plaats waar u bent geëindigd vast. Let op: We vragen u altijd te reageren. Reageert u niet of te laat? Dan gaat de woningaanbieding niet door.

- Wordt u nummer 1? Dan mag u de woning bezichtigen.

Reageren zonder blokkade
Een woningzoekende kan normaal gesproken maar 3 keer per jaar een woning weigeren. Daarna wordt een profiel geblokkeerd en kan er niet meer gereageerd worden. Deze blokkade geldt niet voor u. U bent huisvestingsurgent. Dat betekent dat u voorrang krijgt op woningen en vaker dan 3 keer woningen mag weigeren. Heeft u toch een blokkade gekregen? Neem contact op met de projectconsulent. Zij haalt de blokkade weg. U kunt daarna weer reageren op een woning.

Inschrijftijd voorafgaand huuropzegging
Bij huuropzeggingen vervalt de inschrijftijd. Omdat u een herstructureerder bent behoudt u uw inschrijftijd.

Bezichtigen en accepteren

STAP 4



Bezichtigen

- Laat ons weten of u de woning gaat bezichtigen. We vragen u altijd te reageren. Reageert u niet of te laat? Dan gaat de woningaanbieding niet door. Het is dus belangrijk dit op tijd door te geven.

Accepteren van de woning

- Wilt u de woning huren? Dan accepteert u de woning op de website.
- Upload de documenten die nodig zijn in "Mijn Documenten" als u dit nog niet heeft gedaan. Het is belangrijk dat deze compleet zijn. Missen er documenten of zijn formulieren niet compleet ingevuld? Dan gaat de woning niet door. Hieronder leggen we meer uit over de documenten die nodig zijn.
- Wij controleren of u in aanmerking komt voor de woning. Hierbij kijken we naar het inkomen van uw huishouden, de huishoudgrootte en soms naar uw leeftijd.

Op ons YouTube-kanaal vindt u een filmpje waarin we uitleggen hoe u een woning kunt accepteren. Bekijk het filmpje via: https://youtu.be/Kw9drChIgaU

Documenten aanleveren

Zorg dat u onderstaande documenten op tijd in bezit heeft. Upload de documenten in 'Mijn documenten' of e-mail ze naar accepteren@mooiland.nl (zet dan uw inschrijfnummer in het onderwerp):

1. Verklaring geregistreerd inkomen van de Belastingdienst*
   Voor uw inkomensgegevens kunt u gratis bellen met de Belastingdienst op telefoonnummer 0800 0543 of inloggen bij www.belastingdienst.nl met uw DigiD account. Let op: Als u de verklaring telefonisch aanvraagt, kan het 5 werkdagen duren voordat u hem in huis heeft.
2. Laatste loonstrook of uitkering specificatie*. Ontvangt u wekelijks een loonstrook? Stuur dan de loonstroken van de afgelopen 4 weken mee.
3. Ingevuld reactieformulier met handtekening en ingevuld formulier "gegevens aanvrager" (deze heeft u ontvangen bij de uitnodiging voor de bezichtiging)

*Deze documenten ontvangen wij van u, een medehuurder een tweede aanvrager en van alle meeverhuizende personen (niet van eigen kinderen).

Wij respecteren uw privacy. We vragen u daarom geen privacygevoelige gegevens naar ons te sturen. Als wij toch extra privacygevoelige gegevens ontvangen, zoals een BSN, dan verwijderen we deze gegevens of maken ze onleesbaar.

Mooiland controleert uw gegevens op passendheid voor de woning

Uw inkomen, huishoudgrootte en leeftijd bepalen of u kunt reageren op een woning. Passend toewijzen wil zeggen: passend bij de portemonnee van de nieuwe bewoner. De overheid wil met deze maatregel voorkomen dat bewoners te maken krijgen met een huurprijs die te hoog is voor hun inkomen. Mocht uw inkomen niet passend zijn bij de nieuwe woning, dan kijken wij of u in aanmerking komt voor maatwerk. U leest hier meer over in het Sociaal Plan hoofdstuk 4.2 en bijlage 3.
Als al uw gegevens compleet zijn en kloppen, dan neemt de afdeling Verhuur contact met u op. Samen maakt u een afspraak voor de ondertekening van het huurcontract en de sleuteluitreiking.

Voorbereiding verhuizing

STAP 5



Voorbereiding verhuizing
Gefeliciteerd met uw woning!
Nu u weet wanneer u de sleutel van uw nieuwe woning krijgt, kunt u een planning maken voor de verhuizing. Door het maken van een planning weet u ook per wanneer u de sleutels van uw oude woning in wilt leveren. Zegt u de huur van uw huidige woning op zodra u weet wanneer u gaat verhuizen? Dan kunnen wij de eerste betaling van de verhuiskostenvergoeding aan u overmaken. Bij stap 6 leest u hoe u dit moet doen.

Checklist verhuizen

- Bepaal wat u allemaal in uw nieuwe woning laat doen (zoals het leggen van een vloer) en wat u zelf gaat doen.
- Bepaal hoe en wanneer u wilt gaan verhuizen.
- Zeg de huur van uw huidige woning op (bij stap 6 leest u hier meer over)
- Regel verhuisdozen en pak uw spullen in.
- Schrijf u bij de gemeente in op uw nieuwe adres. U wordt dan automatisch uitgeschreven op uw oude adres. Dit kan vaak via de website van uw gemeente.
- Vergeet niet huurtoeslag aan te vragen of te wijzigen. Dit kan via www.toeslagen.nl of via de belastingtelefoon via 0800-0543. Krijgt u een afwijzing van de Belastingdienst? Dan heeft u mogelijk recht op huurgewenning via Mooiland. Neem hiervoor contact op met uw projectconsulent.
- Geef uw verhuizing door aan uw energieleverancier en waterleverancier, of meld u aan bij een nieuwe leverancier.
- Wijzig televisie, internet en telefonie
- Pas uw verzekeringen aan
- Geef uw adreswijziging door aan alle instanties
- Geniet van uw nieuwe woning!

De huur opzeggen

STAP 6



- Zodra u een (tijdelijke) andere woning vindt, zet u het huurcontract van uw huidige woning stop. Dit kunt u doen via de website mooiland.nl/verhuizen/huur-opzeggen of u belt met 088 –450 1010. Houd rekening met een opzegtermijn van minimaal een maand. Als u de huur minimaal 2 maanden van te voren opzegt, dan ontvangt u van ons een VVV-bon ter waarde van € 75,00.

- Nadat wij uw huuropzegging hebben ontvangen, maken wij binnen 5 werkdagen afspraak met u voor het bekijken van de staat van de woning. Dit noemen we bij Mooiland de opname van uw woning.

- Zodra uw opzegging binnen is, maakt Mooiland 90% van de verhuiskostenvergoeding aan u over. Dit geld heeft u nodig voor uw nieuwe woning. Heeft u een huurachterstand? Dan wordt deze verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

- De technisch beheerder van Mooiland komt bij uw oude woning langs voor de vooropname:
  - Samen maakt u afspraken over hoe u de woning gaat achterlaten;
  - U bespreekt of er overnames mogelijk zijn, bijvoorbeeld de vloer of gordijnen, en wat de overnamevergoeding is;
  - Als u veel of grote zelf aangebrachte voorzieningen heeft, komt er een externe partij langs om deze te beoordelen. Bij kleine veranderingen bespreekt u dit met de technisch beheerder en spreekt een vergoedingsbedrag af. Zie hiervoor de folder 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen'.

Wij verwachten dat u de woning en tuin leeg en schoon achterlaat. De details bepreekt u met de technisch beheerder.

Verhuizen

STAP 7



We zijn aangekomen bij de laatste stappen van dit drukke, en soms emotioneel zware traject. Voor sommige van u begint er een nieuwe toekomst en een nieuw begin. Voor andere bewoners een toekomst waarin eerst flink gewend moet worden aan de nieuwe woning en omgeving.

Krijgt u spijt van de nieuwe woning? Neem dan contact op met de projectconsulent. Heeft u besloten om terug te keren naar de nieuwbouw? Dan houden we contact met u.

De laatste stappen:

- U verhuist naar uw nieuwe woning. Vergeet niet de checklist van stap 5.

- Op een afgesproken datum en tijd loopt u samen met de technisch beheerder nog een laatste keer de oude woning door. We bekijken dan of de woning zoals afgesproken is achtergelaten. U ontvangt een bewijs van de meterstanden van gas, water en licht. Tijdens de afspraak levert u ook de sleutels in.

- Als u de woning volgens afspraak heeft achtergelaten maakt Mooiland de overige 10% van de verhuiskostenvergoeding, de laatste maand huur van de oude woning en eventueel uw zelf aangebrachte voorzieningsvergoeding en overnamevergoeding naar u over.

  Als u de woning niet volgens afspraak achterlaat of als er sprake is van een huurachterstand, dan wordt deze verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

- De eindafrekening ontvangt u binnen 3 weken na het inleveren van de sleutel(s). Op deze rekening staat het bedrag dat u ontvangt of dat u nog moet betalen. Betaalde u ook servicekosten? U ontvangt hiervoor een aparte afrekening in het volgende jaar.

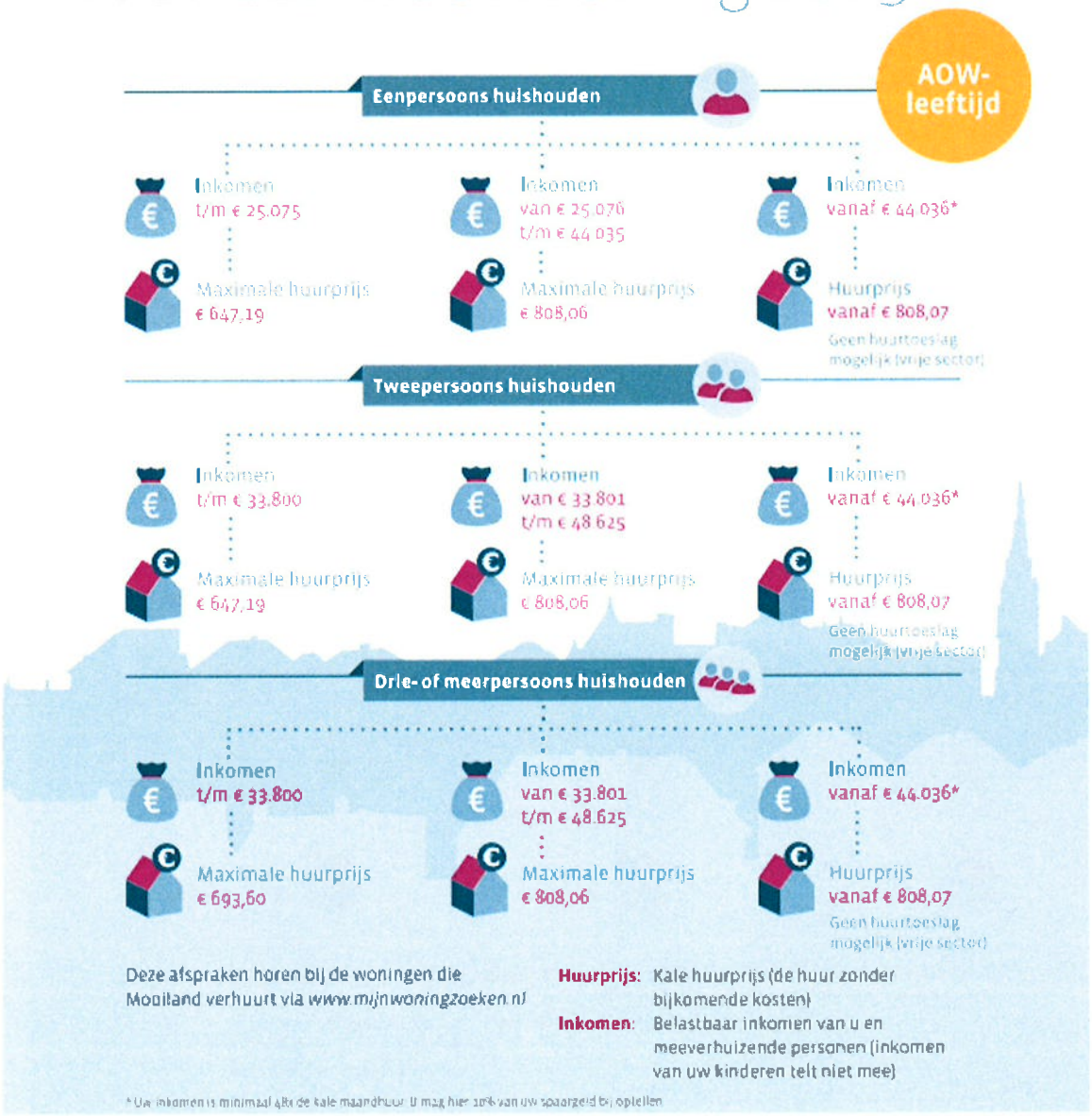
Mooiland wenst u veel geluk in uw nieuwe woning en omgeving!

Bijlagen: Inkomensvoorwaarden 2023



Inkomensvoorwaarden

voor een huurwoning 2023



Mooiland



Informatiefolder

Zelf aangebrachte voorzieningen bij sloop/nieuwbouw

In deze folder leest u meer over uw zelf aangebrachte voorzieningen en de vergoedingen bij sloop/nieuwbouw.

Vergoedingen voor uw zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Mooiland waardeert het dat u energie in uw woning heeft gestoken. Misschien heeft u zelf een voorziening in uw woning aangebracht. Omdat uw woning gesloopt wordt en u naar een andere woning verhuist, willen we u graag een vergoeding geven voor de voorzieningen die u zelf in uw woning heeft aangebracht.

Er zijn meerdere situaties mogelijk, namelijk:

1. U heeft de ZAV aangevraagd bij ons en is door ons goedgekeurd, vóórdat u wist dat de woning gesloopt wordt. In dat geval ontvangt u een vergoeding voor de kosten. Als de ZAV door ons niet is goedgekeurd, ontvangt u geen vergoeding voor de kosten.
2. Heeft u uw zelf aangebrachte voorziening niet bij ons aangevraagd? Als deze voldoet aan de voorwaarden, nemen we de ZAV alsnog in behandeling. Zie voor de voorwaarden: www.mooiland.nl/zelfklussen.
3. Heeft de ZAV aangebracht toen u wist dat de woning gesloopt ging worden? Dan ontvangt u geen vergoeding.
4. Besluit u de ZAV mee te nemen, op te ruimen of te verkopen? Dan ontvangt u geen vergoeding.

De opbouw van de vergoeding

Per voorziening bepalen we een startbedrag. De vergoeding is voor de materiaalkosten en het werk dat u verricht heeft. Daarbij kijken we naar het bouwjaar. Omdat u al langere tijd gebruik maakt van de voorziening, houden we ook rekening met een afschrijving. De vergoeding verschilt dus van de nieuwwaarde. Ook kijken we naar de onderhoudsstaat van de voorziening. Als de onderhoudsstaat niet goed is, dan ontvangt u een deel van de vergoeding.
De vergoeding krijgt u alleen voor de voorzieningen die u niet mee kunt nemen naar de volgende woning.

Een externe specialist

Op het moment dat u de huur opzegt, wordt de hoogte van de vergoeding berekend. De technisch beheerder bepaalt of er een extern bouwkundig bureau ingeschakeld wordt. Een specialist kan de onderhoudsstaat van de voorziening goed beoordelen. Mooiland betaalt het extern bouwkundig bureau.

Het is ook mogelijk om de hoogte van de vergoedingen voorafgaand aan de huuropzegging te laten berekenen. Hierbij moet u wel rekening houden dat bij huuropzegging tijdens de vooropname de afschrijvingsperiode- en waarde opnieuw bepaald wordt. Met als gevolg dat het bedrag van de vergoedingen lager wordt.

Uw voorbereiding

U kunt zich op het bezoek van de externe specialist voorbereiden, bijvoorbeeld door alle gegevens over de voorziening bij elkaar te zoeken. Zoals facturen, toestemmingsbrieven of vergunningen van de gemeente. Deze gegevens zijn belangrijk. Hiermee toont u aan wanneer de voorziening is aangebracht. Heeft u geen documenten of gegevens? Dan stelt de externe specialist het bouwjaar vast.

Controle voorlopig rapport

Na dit bezoek schrijft de externe specialist een voorlopig rapport. In dat rapport staat: de voorzieningen, de onderhoudstoestand en de vergoeding. De specialist stuurt het rapport per e-mail naar u en naar Mooiland. U heeft 5 werkdagen om het voorlopige rapport te controleren. Denkt u dat er iets niet klopt? Dan kunt u het schriftelijk of per e-mail melden aan de externe specialist. Als de specialist het hiermee eens is, wordt het rapport aangepast. Ook Mooiland bekijkt het rapport en neemt contact op met de specialist wanneer er iets niet klopt.

Definitief rapport

Het rapport wordt na 5 werkdagen definitief. Het is hierna niet meer mogelijk om iets aan te passen.

Oplevering en uitbetaling ZAV-vergoeding

U kunt er ook voor kiezen de voorzieningen te verwijderen. De voorwaarde is dan wel, dat de woning in bouwkundig veilige staat blijft. Als de voorziening verwijderd is, ontvangt u hier geen vergoeding meer voor. Tijdens de oplevering bekijkt de technisch beheerder dit samen met u. Als de vergoeding is aangepast, ontvangt u hier van Mooiland bericht over.

U ontvangt de vergoeding na de oplevering en het inleveren van de sleutels.

De berekeningsmethode

We begrijpen dat u het liefste zo snel mogelijk weet hoe hoog de vergoeding wordt. Hieronder vindt u de vergoedingsregeling. Hiermee kunt u zelf een inschatting maken. Houdt u er rekening mee dat uw inschatting kan afwijken van de beoordeling van de externe specialist?

Op de volgende pagina vindt u de bedragen. De ZAV-berekening gaat als volgt:

Aantal eenheid x startbedrag	=	A
Aantal eenheid x afschrijving x leeftijd	=	B
Vergoeding 100%	=	C

Voorbeeld: U heeft 10 jaar geleden een aanbouw geplaatst van 10 m2.

10 m2 x € 800,00	=	€ 8.000,00
10 m2 x € 29,80 x 10 jaar	=	€ 2.980,00
Uitstekende staat (100%)	=	€ 5.020,00
Goede staat (75%)	=	€ 3.765,00
Matige staat (50%)	=	€ 2.510,00
Slechte staat (25%)	=	€ 1.255,00

Omschrijving ZAV		Vergoeding startbedrag [V]		Afschrijf-periode	Afschrijv./jaar [A]	RESTWAARDE *1
1	Garage; bijgebouw (halfsteens)	€ 500,00	/ m^2	25	€ 19,40	€ 15,00
2	Garage; bijgebouw (spouwmuur)	€ 650,00	/ m^2	25	€ 24,45	€ 38,75
3	Serre ; Aan- of Uitbouw (spouwmuur)	€ 800,00	/ m^2	25	€ 29,80	€ 55,00
4	Dakkapel	€ 750,00	/ m^1	25	€ 27,00	€ 75,00
5	Vaste Trap	€ 500,00	/ stuk	25	€ 13,70	€ 157,50
6	Carport	€ 1.500,00	/ stuk	20	€ 67,15	€ 157,00
7	Tuimeldakraam (9pans)	€ 250,00	/ stuk	20	€ 11,25	€ 25,00
8	2e Toilet	€ 170,00	/ stuk	20	€ 8,50	€ -
9	Douchebak	€ 350,00	/ stuk	20	€ 17,50	€ -
10	Ligbad met Garnituur	€ 500,00	/ stuk	20	€ 25,00	€ -
11	Wastafel	€ 150,00	/ stuk	20	€ 7,50	€ -
12	Hangend Toilet	€ 500,00	/ won.	20	€ 25,00	€ -
13	Uitgebreide Keuken	€ 1.500,00	/ won.	15	€ 100,00	€ -
14	Extra wandtegelewerk	€ 25,00	/ m^2	25	€ 1,00	€ -
15	CV-Ketel	€ 900,00	/ stuk	15	€ 60,00	€ -
16	Warmwater-voorziening	€ 200,00	/ won.	15	€ 13,33	€ -
17	Isolatie: Glas	€ 60,00	/ m^2	20	€ 3,00	€ -
18	Isolatie: Dak of Spouw	€ 500,00	/ won.	20	€ 25,00	€ -
19	Houten tuinhuis	€ 100,00	/ m^2	15	€ 6,67	€ -
20	Overkapping	€ 250,00	/ stuk	15	€ 16,67	€ -
21	Straatwerk	€ 20,00	/ m^2	20	€ 1,00	€ -
22	Erfscheiding; Hout	€ 35,00	/ m^1	10	€ 3,50	€ -
23	Erfscheiding; Metselwerk	€ 90,00	/ m^1	20	€ 4,50	€ -
24	Tuinverlichting (meerdere lichtpunten)	€ 250,00	/ won.	5	€ 50,00	€ -
25	Rolluiken/screen/ Zonnescherm	€ 100,00	/ m^1	10	€ 10,00	€ -

*1 De voorzieningen schrijven af naar het bedrag van de restwaarde. Staat hier een bedrag genoemd, dan blijft die voorzieningen een vergoeding behouden.

Contact

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met projectconsulent Mariska Zwiers. Zij helpt u graag!



Projectconsulent Mooiland:
Mariska Zwiers
088 450 1420
mzwiers@mooiland.nl

Algemeen Mooiland:
088 450 1010
Info@mooiland.nl
www.mooiland.nl



Informatiefolder

Hulp nodig bij het verhuizen?

In deze folder geven we u de mogelijkheid om hulp te krijgen bij de voorbereiding van het verhuizen en we helpen u met een checklist voor de verhuizing.

Hulp met de planning/verhuizen? Een verhuisregisseur

Ziet u heel erg op tegen alle rompslomp van een verhuizing? Heeft u geen idee hoe u dat allemaal moet aanpakken? Wilt u efficiënt en zonder zorgen verhuizen?



Mooiland werkt samen met een verhuisregisseur. Ze heet Sann en kan u ondersteunen op verschillende gebieden. Ze biedt 3 pakketten aan. Mooiland geeft u 25% korting.

Pakket 1: Service op maat.
Sann helpt u met een planning toegespitst op uw persoonlijke situatie. Sann komt bij u thuis voor een gesprek, maakt een planning voor de gehele verhuizing en checkt tussentijds of alles goed verloopt. Ook werkt ze met gekleurde stickers om aan te geven waar uw spullen naartoe mogen in den nieuwe woning. Dit pakket kost € 400,00. U krijgt een korting van 25% van Mooiland, u betaalt dan € 300,00.

Pakket 2: Aanvragen van offertes en maken van afspraken met bedrijven zoals b.v. het verhuisbedrijf, schildersbedrijf, vloerenbedrijf etc.
Dit pakket kost:

- bij aanvraag van tot 3 verschillende bedrijven: € 120,00 u betaald €90,00
- bij aanvraag van tot 5 verschillende bedrijven: €180,00 u betaald €135,00
- bij aanvraag van meer dan 5 verschillende bedrijven: € 240,00 u betaald €180,00

Pakket 3: Praktische hulp.
Hulp bij overzetten elektra en water, opzeggen van het gas. En ook overzetten internet/tv en telefoon en regelen installatiemonteur.
Maar ook adreswijzigingen doorgeven bij bedrijven en instanties.
Dit pakket kost: € 360,00. U krijgt ook 25% korting van Mooiland. U betaalt dan €270,00.

Ook kan Sann u helpen met tips over handige klussers of het aanleren van een handige inpakstructuur.

Wilt u de verhuisregisseur Sann? Bel vrijblijvend naar 06 42 59 17 18 of e-mail info@verhuisregisseur-sann.nl. U kunt ook haar website bekijken www.verhuisregisseur-sann.nl

U kunt ook contact opnemen met onze Wijkconsulent voor meer informatie.

Checklist verhuizen

- Bepaal wat u allemaal in uw nieuwe woning laat doen (zoals het leggen van een vloer) en wat u zelf gaat doen.
- Bepaal hoe en wanneer u wilt gaan verhuizen.
- Zeg de huur van uw huidige woning op (bij stap 6 leest u hier meer over)
- Regel verhuisdozen en pak uw spullen in.
- Schrijf u bij de gemeente in op uw nieuwe adres. U wordt dan automatisch uitgeschreven op uw oude adres. Dit kan vaak via de website van uw gemeente.
- Vergeet niet huurtoeslag aan te vragen of te wijzigen. Dit kan via www.toeslagen.nl of via de belastingtelefoon via 0800-0543. Krijgt u een afwijzing van de Belastingdienst? Dan heeft u mogelijk recht op huurgewenning via Mooiland. Neem hiervoor contact op met uw projectconsulent.
- Geef uw verhuizing door aan uw energieleverancier en waterleverancier, of meld u aan bij een nieuwe leverancier.
- Wijzig televisie, internet en telefonie
- Pas uw verzekeringen aan
- Geef uw adreswijziging door aan alle instanties
- Schrijf u opnieuw in als woningzoekende
- Geniet van uw nieuwe woning!

Contact

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met projectconsulent Mariska Zwiers. Zij helpt u graag!



Projectconsulent Mooiland:
Mariska Zwiers
088 450 1420
mzwiers@mooiland.nl

Algemeen Mooiland:
088 450 1010
Info@mooiland.nl
www.mooiland.nl



Nieuwsbrief 1 – april 2023
Bewoners

Sloop/nieuwbouw

Bernhardstraat – Nelissenstraat – Parlevlietstraat – Broersstraat

In deze eerste nieuwsbrief vertellen wij u meer over de sloop/nieuwbouwplannen in de buurt waarin u woont.

Uw woning en buurt zijn belangrijk voor u en ons.

Informatiebijeenkomst 22 april 2023

Op 22 april 2023 organiseerden we drie bijeenkomsten voor u en uw buurtbewoners. We vertelden u toen dat Mooiland plannen heeft om een aantal woningen in Berghem te slopen en een nieuwe wijk te gaan bouwen. Dit was een heftige boodschap voor veel bewoners. Een aantal van jullie schrok van de boodschap. Er zijn ook bewoners die de plannen zien als een kans. We begrijpen alle emoties heel goed. De toekomst van de wijk en uw woning gaat er plotseling anders uitzien. Voor de ene bewoner eerder dan de andere bewoner. De woningen zijn namelijk ingedeeld in 2 fasen. Hieronder ziet u de verdeling van de fasen:

Fase 1: 46 woningen	**Fase 2: 29 woningen**
Bernhardstraat 1 t/m 25 (oneven)	Parlevlietstraat 6 t/m 20 (even)
Bernhardstraat 2 t/m 22 (even)	Broersstraat 1 t/m 19 (oneven)
Nelissenstraat 1 t/m 25 (oneven)	Broersstraat 2 t/m 22 (even)
Parlevlietstraat 22 t/m 38 (even)	

De koopwoningen en de 6 huurwoningen in de Nelissenstraat 2 t/m 20 (even) zijn geen deel van dit plan en nog in onderzoek.



Waarom deze woningen slopen?

Mooiland heeft veel onderzoek gedaan naar wat er moet gebeuren met de woningen in uw buurt om ze toekomstbestendig te maken. Er zijn verschillende redenen waarom Mooiland ervoor kiest om de woningen te slopen.

- De huidige woningen zijn niet energiezuinig:
  - Laag energielabel
  - Weinig tot geen isolatie van vloer,dak en gevel
  - Daken zijn niet geschikt voor zonnepanelen
  - Bergingen zijn niet geïsoleerd
- Veel gehoorde klachten vanuit bewoners:
  - Geluidsoverlast tussen woningen
  - Tocht- en vochtklachten in de woningen
  - Woningen worden erg warm in de zomer en koud in de winter (vooral bij woningen zonder zolder).
- De technische staat van de woningen is op dit moment niet goed:
  - Daken en schoorstenen zijn aan vervanging toe
  - De vloeren op de begane grond bij sommige woningen zijn aan vervanging toe
  - Gevelbekleding laat los, slecht voegwerk
  - Golfplaten in de Broerstraat zijn in erg slechte staat
  - Asbest in woningen
  - Problemen met de riolering
  - Regendoorslag
  - In sommige woningen zijn badkamer, keuken en/of toilet aan vervanging toe
- We willen de woningen toekomstbestendig, energiezuinig en comfortabeler maken. In uw woning moet hiervoor te veel gebeuren.
- De woningen in uw wijk bestaan vooral uit hetzelfde type woning. Onderzoek toont aan dat de vraag naar woningen in de toekomst verandert:
  - Het aantal 1 en 2-persoons huishoudens stijgt; het aantal gezinnen daalt.
  - Behoefte aan een gezonde mix van woningen voor verschillende doelgroepen.
  - Er is een druk op de woningmarkt. Daarom willen we meer woningen bouwen.
- Kans om de wijk groenen ter maken wat helpt tegen de hitteproblematiek en een betere uitstraling.

Nieuwbouwplannen
Voor de nieuwbouwplannen gaan we de komende tijd in gesprek met de gemeente. We hebben wel al met de gemeente gesproken of ze op deze plek mee willen werken aan onze plannen en daar staan ze positief tegenover. Ons plan is om een gezonde mix van woningtypes terug te bouwen, waaronder levensloopgeschikte woningen, met energielabel A++ en gasloos. Zodra we hier meer informatie over hebben, delen we dit met u.

Huisbezoeken

We begrijpen dat onze boodschap bij u moet landen. Het is niet niets wat we van plan zijn. We kunnen ons ook voorstellen dat u veel vragen heeft. Daarom komen we de komende maanden graag bij u op huisbezoek. We beginnen met de huisbezoeken van bewoners uit fase 1. U kunt al uw vragen, zorgen en wensen tijdens de huisbezoeken met ons delen. We vinden dit namelijk heel belangrijk van u te horen. Vooral als u onzeker bent over uw toekomst. U ontvangt tijdens het huisbezoek het sociaal plan en aanvullende informatie. Heeft u nog geen afspraak voor een huisbezoek? Neem dan contact op met projectconsulent Mariska Zwiers via de contactgegevens onderaan deze nieuwsbrief.

Bent u een bewoner uit fase 2 en maakt u zich zorgen of heeft u veel vragen? Natuurlijk komen wij ook graag bij u op bezoek om over uw zorgen te praten en uw vragen te beantwoorden. Neem vooral contact met ons op. Zie voor contactgegevens van de projectconsulent Mariska Zwiers onderaan deze nieuwsbrief.

De klantreis

Hieronder ziet u welke stappen we allemaal doorlopen tijdens de klantreis bij een sloop/nieuwbouw project. We zijn nu bij het tweede stapje. De eerste bewonersbijeenkomst is achter de rug en de huisbezoeken worden gepland. U ziet welke stappen er daarna allemaal volgen. Heeft u hier vragen over? Stel deze dan aan projectconsulent Mariska Zwiers.



Het sociaal plan

Mooiland heeft verschillende regelingen die u helpen bij de verhuizing. Zo willen we het verhuizen voor u iets makkelijker maken. Al deze regelingen hebben we vastgelegd in het sociaal plan. Daar staat bijvoorbeeld in:

- U krijgt voorrang op andere woningzoekenden. Dit noemen we urgentie.
- U ontvangt een wettelijke verhuiskostenvergoeding van €7.156,00 (prijspeil 2023), belastingvrij.
- U ontvangt een vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorziening, als deze voorziening bij plaatsing is goedgekeurd door Mooiland.
- 1 maand geen dubbele huur bij verhuizing.
- U houdt uw inschrijftijd, ook na de verhuizing.
- Als u terug wilt verhuizen naar de nieuwbouwwoning, heeft u hier voorrang op. We noemen dit terugkeergarantie.
- Huurgewenning als de huur van uw nieuwe woning meer dan 50 euro per maand hoger is dan uw huidige woning, u geen recht op huurtoeslag heeft en uw inkomen binnen de doelgroep past.

In het sociaal plan leggen we hier meer over uit.

Het sociaal plan voor bewoners uit fase 1
De bewoners uit fase 1 ontvangen tijdens het eerste huisbezoek het 'sociaal plan'. Door het sociaal plan te ondertekenen, krijgen ze recht op bovenstaande regelingen. Ook is er een mogelijkheid voor doorstroming naar de nieuwbouw Bergsche veld in het centrum van Berghem. Deze nieuwbouw is 3 verdiepingen waarvan Mooiland 12 sociale huurwoningen op de begane grond krijgt. De oplevering is medio 2024. Als meerdere 'herhuisvestingsurgente' huurders interesse hebben in dezelfde woning,

krijgt degene met de langste woonduur voorrang. Mocht u interesse hebben in deze nieuwbouw, neem dan voor 1 juni 2023 contact op met de projectconsulent Mariska Zwiers.

Het sociaal plan voor bewoners uit fase 2
Het sociaal plan voor fase 2 gaat later in. Het startmoment voor fase 2 communiceren we na de zomer. Bewoners uit fase 2 kunnen straks direct verhuizen naar de nieuwbouw fase 1, maar mogen natuurlijk ook naar andere woningen. Hiervoor geldt ook dat als meerdere 'herhuisvestingsurgente' huurders interesse hebben in dezelfde woning, degene met de langste woonduur voorrang krijgt.
Wilt u het sociaal plan al eerder inzien? Laat dit ons weten. U ontvangt dan een kopie.
U kunt deze ook ophalen in onze projectwoning Broersstraat 6. We hebben een inloopspreekuur op 3 mei van 09.00 tot 12.00 uur en vanaf 10 mei iedere woensdag van 10.00 tot 12.00 uur.

De klankbordgroep

De meningen en ervaringen van bewoners zijn voor ons heel belangrijk. Daarom werken we bij projecten met een klankbordgroep. Als lid van de klankbordgroep spreekt u namens bewoners van de huurwoningen in uw straat. U weet wat zij belangrijk vinden en u geeft daarover advies aan ons. U komt regelmatig met de andere leden van de klankbordgroep bij elkaar voor overleg. We zoeken 3 à 4 bewoners die zitting willen nemen in de klankbordgroep. Bij voorkeur zijn dit bewoners die terug willen keren naar de nieuwbouw.

De huurdersorganisatie kan de klankbordgroep ondersteunen. De huurdersorganisatie staat voor de belangen van alle huurders van Mooiland. Meer informatie vindt u op hun website www.huurderskoepelgrave.nl. De huurdersorganisatie is bereikbaar via: koepelgrave@ziggo.nl.

Wilt u lid worden? Neem dan contact op met projectconsulent Mariska Zwiers via de contactgegevens onderaan deze nieuwsbrief.

Leegstaande woningen

De woningen die leegkomen, verhuren we tijdelijk aan nieuwe huurders. Op deze manier houden we de woonomgeving leefbaar. De tijdelijke huurders kunnen in de woning blijven tot de sloop van de woning start. Voor hen geldt het sociaal plan niet. Zij hebben ook geen recht op een vervangende woning als de sloop begint.

Hoe nu verder?

Mooiland heeft het plan besproken met de gemeente. De gemeente vindt het eerste idee 'voorstelbaar'. Mooiland gaat nu verder met de gemeente in overleg om het plan verder vorm te geven. Hieronder leest u een voorlopige planning. Deze planning is een schatting en kan nog veranderen. Zodra er meer informatie is, passen we de planning aan. Wanneer dit gebeurt, informeren wij u hierover.

- Komende maanden huisbezoeken fase 1
- Na de zomer van 2023 communiceren we het startmoment sociaal plan van fase 2
- In 2023/2024 bereiden we het plan verder voor met de adviseurs, aannemers en de gemeente
- In 2023/2024 organiseren we informatiebijeenkomsten over het vervolg

- In 2023/2024 spreken we regelmatig met de klankbordgroep
- In 2023/2024 nodigen we de omwonenden uit voor een omgevingsdialoog, dit is voor start van de bestemmingsplanprocedure
- Verwachte sloop fase 1: afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure
- Verwachte start van de nieuwbouw fase 1: Direct na de sloop.
- Fase 2: aansluitend aan de nieuwbouw fase 1

Heeft u vragen?

Heeft u vragen of zorgen over het project? Laat het ons dan weten. We helpen u graag! Mariska Zwiers is projectconsulent en Sjoerd Verreijt is wijkconsulent. U kunt Mariska Zwiers bellen of uw vragen mailen naar onderstaande contactgegevens.
Sjoerd is tijdelijk uw wijkconsulent totdat Nikita Klaver terug is van haar zwangerschapsverlof.

Mariska is met vakantie van 1 mei tot en met 5 mei 2023. In deze week hebben we een inloopspreekuur op de woensdag 3 mei van 09.00 tot 12.00 uur in de Broersstraat 6.

Vanaf 10 mei houden we iedere woensdag een inloopspreekuur in de Broersstraat 6 van 10.00 tot 12.00 uur. Ook hier kunt u wekelijks terecht met uw vragen en zorgen.

Contact



Projectconsulent Mooiland:
Mariska Zwiers
088 450 14 20
mzwiers@mooiland.nl



Wijkconsulent Mooiland:
Sjoerd Verreijt
088 450 1444
sverreijt@mooiland.nl

Algemeen telefoonnummer
Mooiland: 088 450 1010

Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.



Nieuwsbrief 1 – april 2023
Omwonenden

Sloop/nieuwbouw
Bernhardstraat – Nelissenstraat – Parlevlietstraat – Broersstraat

In deze eerste nieuwsbrief vertellen wij u meer over de sloop/nieuwbouwplannen in de buurt waarin u woont.

Uw woning en buurt zijn belangrijk voor u en ons.

Informatiebijeenkomst 22 april 2023

Op 22 april 2023 organiseerden we drie bijeenkomsten voor de bewoners van de onderstaande adressen. We vertelden dat Mooiland plannen heeft om een aantal woningen in Berghem te slopen en een nieuwe wijk te gaan bouwen. Dit was een heftige boodschap voor veel bewoners. Een aantal schrokken van de boodschap. Er zijn ook bewoners die de plannen zien als een kans. De woningen zijn in het plan ingedeeld in 2 fasen. Hieronder ziet u de verdeling van de fasen:

Fase 1: 46 woningen	**Fase 2: 29 woningen**
Bernhardstraat 1 t/m 25 (oneven) Bernhardstraat 2 t/m 22 (even) Nelissenstraat 1 t/m 25 (oneven) Parlevlietstraat 22 t/m 38 (even)	Parlevlietstraat 6 t/m 20 (even) Broersstraat 1 t/m 19 (oneven) Broersstraat 2 t/m 22 (even)

De koopwoningen en de 6 huurwoningen in de Nelissenstraat 2 t/m 20 (even) zijn geen deel van dit plan.



Waarom deze woningen slopen?

Mooiland heeft veel onderzoek gedaan naar wat er moet gebeuren met de woningen in uw buurt om ze toekomstbestendig te maken. Er zijn verschillende redenen waarom Mooiland ervoor kiest om de woningen te slopen.

- De huidige woningen zijn niet energiezuinig
- Veel gehoorde klachten vanuit bewoners:
    - Geluidsoverlast tussen woningen
    - Tocht- en vochtklachten in de woningen
    - Woningen worden erg warm in de zomer en koud in de winter (vooral bij woningen zonder zolder).
- De technische staat van de woningen is op dit moment op een aantal andere onderdelen niet goed
- We willen de woningen toekomstbestendig, energiezuinig en comfortabeler maken. In de huidige woningen moet hiervoor te veel gebeuren.
- De woningen bestaan vooral uit hetzelfde type woning. Onderzoek toont aan dat de vraag naar woningen in de toekomst verandert:
    - Het aantal 1 en 2-persoons huishoudens stijgt; het aantal gezinnen daalt.
    - Behoefte aan een gezonde mix van woningen voor verschillende doelgroepen.
    - Er is een druk op de woningmarkt. Daarom willen we meer woningen bouwen.
- Kans om de wijk groenen ter maken wat helpt tegen de hitteproblematiek en een betere uitstraling.

Nieuwbouwplannen en omwonenden
Voor de nieuwbouwplannen gaan we de komende tijd in gesprek met de gemeente. We hebben wel al met de gemeente gesproken of ze op deze plek mee willen werken aan onze plannen en daar staan ze positief tegenover. Ons plan is om een gezonde mix van woningtypes terug te bouwen, waaronder levensloopgeschikte woningen, met energielabel A++ en gasloos. Zodra we hier meer informatie over hebben, delen we dit met de bewoners van de te slopten woningen en met u als omwonende. Wij nodigen u dan uit voor een informatiebijeenkomst.

Huisbezoeken

De komende maanden gaan we op huisbezoek bij de bewoners van fase 1 en daarna fase 2. Tijdens deze huisbezoeken bespreken we de zorgen/kansen van deze bewoners en het sociaal plan. In dit sociaal plan is onder andere opgenomen dat de bewoners voorrang krijgen op andere woningzoekenden en een verhuiskostenvergoeding.

Leegstaande woningen

De woningen die leegkomen, verhuren we tijdelijk aan nieuwe huurders. Op deze manier houden we de woonomgeving leefbaar. De tijdelijke huurders kunnen in de woning blijven tot de sloop van de woning start. Voor hen geldt het sociaal plan niet. Zij hebben ook geen recht op een vervangende woning als de sloop begint.

Hoe nu verder?

Mooiland heeft het plan besproken met de gemeente. De gemeente vindt het eerste idee 'voorstelbaar'. Mooiland gaat nu verder met de gemeente in overleg om het plan verder vorm te geven. Hieronder leest u een voorlopige planning. Deze planning is een schatting en kan nog veranderen. Zodra er meer informatie is, passen we de planning aan. Wanneer dit gebeurt, informeren wij u hierover.

- Komende maanden huisbezoeken fase 1
- Na de zomer van 2023 communiceren we het startmoment sociaal plan van fase 2
- In 2023/2024 bereiden we het plan verder voor met de adviseurs, aannemers en de gemeente
- In 2023/2024 organiseren we informatiebijeenkomsten over het vervolg
- In 2023/2024 spreken we regelmatig met de klankbordgroep
- In 2023/2024 nodigen we de omwonenden uit voor een omgevingsdialoog, dit is voor start van de bestemmingsplanprocedure
- Verwachte sloop fase 1: afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure
- Verwachte start van de nieuwbouw fase 1: Direct na de sloop.
- Fase 2: nog geen planning

Heeft u vragen?

Heeft u vragen of zorgen over het project? Laat het ons dan weten. We helpen u graag! Mariska Zwiers is projectconsulent en Sjoerd Verreijt is wijkconsulent. U kunt Mariska Zwiers bellen of uw vragen mailen naar onderstaande contactgegevens.
Sjoerd is tijdelijk uw wijkconsulent totdat Nikita Klaver terug is van haar zwangerschapsverlof.

Vanaf 10 mei houden we iedere woensdag een inloopspreekuur in de Broersstraat 6 van 10.00 tot 12.00 uur. Ook hier kunt u wekelijks terecht met uw vragen en zorgen.

Contact



Projectconsulent Mooiland:
Mariska Zwiers
088 450 14 20
mzwiers@mooiland.nl



Wijkconsulent Mooiland:
Sjoerd Verreijt
088 450 1444
sverreijt@mooiland.nl

Algemeen telefoonnummer
Mooiland: 088 450 1010

Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.

x	25-4-2023 10.00 uur				
x					
x	Lege woning, projectwoning				
x					
x					
x					
x	26-4-2023 10.00 uur				
x	24-4-2023 14.00 uur				
x	24-4-2023 17.00 uur				
x					
x	24-5-2023, 16.30 uu	19-6-2023	veel mailcontact	ja, 19-06-2023	



Nieuwsbrief 2 – juni 2023
Bewoners

Sloop/nieuwbouw
Bernhardstraat – Nelissenstraat – Parlevlietstraat – Broersstraat

In deze tweede nieuwsbrief vertellen wij u meer over de voortgang van de huisbezoeken van fase 1 en fase 2, beantwoorden we vragen en leest u meer over de containerdag.

Uw woning en buurt zijn belangrijk voor u en ons.

Informatiebijeenkomst 22 april 2023

Tijdens de informatiebijeenkomst op 22 april 2023 vertelden we u over de sloop/nieuwbouwplannen van uw woning. Dat is een heftige boodschap en we begrijpen dat sommige bewoners daarvan geschrokken zijn. De informatiebijeenkomst is bedoeld om de algemene informatie met u te delen en eventuele vragen te beantwoorden. We weten dat de echte vragen pas komen als u weer thuis bent. Dat kan voor onrust en onzekerheid zorgen. Daarom plannen we de huisbezoeken zo snel mogelijk na de bijeenkomst zodat u uw persoonlijke vragen zo snel mogelijk aan ons kan stellen. Op een enkele bewoner na hebben wij inmiddels iedereen van fase 1 gesproken. Ook bezochten veel bewoners ons tijdens het inloopspreekuur. Heel fijn! We horen het graag als u nog (nieuwe) vragen of zorgen heeft. We doen ons uiterste best al uw vragen zo goed mogelijk te beantwoorden en hopen dat we u met onze uitgebreide begeleiding wat rust kunnen geven.

Voortgang fase 1
De meeste bewoners uit fase 1 hebben we tijdens een huisbezoek gesproken. We hebben veel bewoners kunnen helpen met inschrijven. U heeft tijdens de huisbezoeken uw zorgen met ons gedeeld, uw vragen gesteld en uw woonwensen doorgegeven. De meeste bewoners uit fase 1 willen graag in Berghem blijven. Maar er zijn ook mensen die graag naar Heesch, Oss of Schaijk willen verhuizen. Drie bewoners hebben inmiddels al een nieuwe woning gevonden.

Heeft u nog geen contact met Mariska gehad of heeft u nog (onbeantwoorde) vragen? Neem dan contact op met Mariska. Zij helpt u graag verder.

Nieuwbouw Bergse Veld
Mooiland heeft in het nieuwbouwcomplex Bergse Veld, 12 appartementen op de begane grond gekocht. Tijdens de huisbezoeken hebben al veel mensen aangegeven interesse te hebben in deze nieuwbouwwoningen. De bewoners uit fase 1 die dit hebben aangegeven, hebben een interesseformulier ontvangen waarop zij aan kunnen geven of en in welke woningen zij interesse hebben. Er is meer interesse vanuit de bewoners van fase 1 dan dat er appartementen zijn waardoor we niet iedereen blij kunnen maken met een woning in het Bergseveld.

Levensloopgeschikte woningen Wilhelminasingel/van den Heuvelstraat
Op korte termijn komen er ook 2 levensloopgeschikte woningen vrij aan de Wilhelminasingel en de van den Heuvelstraat in Berghem. Deze woningen liggen dicht bij de nieuwbouwwoningen Bergseveld,

hebben alle voorzieningen op de begane grond maar daarentegen ook een tuin. Omdat deze woningen op korte termijn beschikbaar zijn en misschien ook wel uw interesse hebben, willen we de bewoners van fase 1 ook de kans geven zich voor deze woningen in te schrijven.

Heeft u geen formulieren ontvangen maar heeft u wel interesse?
Woont u in fase 1 en heeft u interesse in een van bovenstaande woningen maar heeft geen interesseformulier ontvangen? Neem dan uiterlijk woensdag 14 juni contact op met Mariska. U ontvangt de formulieren dan zo snel mogelijk. De toewijzing gaat op basis van de woonduur in de huidige woning. De ingangsdatum van de huurovereenkomst is daarin leidend.

Sociaal plan fase 2
Meerdere bewoners uit fase 2 hebben contact met ons gezocht. Sommige van deze mensen willen ook graag snel kunnen verhuizen. Wij begrijpen die wens maar zoals eerder aangegeven is het van belang dat de bewoners uit fase 1 eerst kunnen verhuizen. Een aantal van deze bewoners uit fase 2 heeft aangegeven te willen verhuizen naar een woning buiten Berghem. We hebben besloten dat we deze mensen wel al de mogelijkheid willen geven om met voorrang te reageren op woningen buiten Berghem. Op die manier kunnen wij ze in hun wens tegemoetkomen, zonder dat zij de bewoners uit fase 1 'in de weg zitten'.
Bent u een bewoner uit fase 2 en wilt u graag verhuizen naar een woning buiten Berghem? Neem dan gerust contact op met Mariska om een afspraak te maken. Wij kunnen u vanaf nu al het sociaal plan aanbieden met urgentie voor woningen buiten Berghem.

Bent u een bewoner uit fase 2 en wilt u graag in Berghem blijven wonen? Dan gaat het sociaal plan op een later moment in. Wij informeren u hierover in september/oktober.

Koopwoningen en 6 huurwoningen in de Nelissenstraat 2 t/m 20
We hebben ook gesproken met een aantal bewoners van de 2 blokken met koopwoningen in de Nelissenstraat. Wij begrijpen dat ook deze bewoners bezorgd zijn om de toekomst van hun woning en wijk. We kunnen helaas nog geen verdere informatie geven over wat er met deze woningen gaat gebeuren. Dat kan pas nadat we met de gemeente verder in overleg zijn en alle huisbezoeken zijn uitgevoerd.

Goed om te weten

Onlangs hadden we een overleg met de dorpsraad. Ze vertelde dat ze vragen hebben gekregen vanuit de wijk. Ook Mooiland krijgt natuurlijk veel vragen van bewoners. Als vragen vaker terugkomen dan leggen wij ze uit in de eerstvolgende nieuwsbrief. Zie hieronder de vragen en onderwerpen waar de afgelopen weken onduidelijkheid over bestond.

Huisbezoeken

Het doel van onze huisbezoeken is om uw individuele vragen te beantwoorden, uw zorgen te bespreken en uw woonwensen in kaart te brengen. Daarnaast laten wij het sociaal plan bij u achter zodat u deze rustig op uw gemak kunt doorlezen. We adviseren u uw vragen te noteren en deze aan ons te stellen tijdens het inloopmoment op woensdag tussen 10.00 en 12.00 uur, Mariska te bellen of een nieuwe afspraak voor een huisbezoek te maken. We vinden het belangrijk dat u de tijd neemt om goed na te denken over uw situatie en de juiste keuzes maakt. Daar kunnen wij u bij begeleiden en dat doen wij graag.

De 70% regel

We hebben begrepen dat er onduidelijkheid is over de 70% regel. Sommige bewoners denken dat de sloop/nieuwbouw alleen door kan gaan als 70% van de bewoners het sociaal plan ondertekent. Die regel geldt alleen bij renovatieprojecten. Bij sloop/nieuwbouw is dit niet het geval.

Woonduur

De jaren dat u in uw woning woont noemen we de woonduur. Deze woonduur is belangrijk als u gaat reageren op een nieuwe woning. Bewoners die het sociaal plan hebben ondertekend, kunnen reageren op woningen. Degene met de langste woonduur komt op de eerste plaats van de wachtlijst. Als bewoners dezelfde woonduur hebben, dan kijken we naar de inschrijftijd van de bewoner. We behouden ons het recht voor om in uitzonderlijke gevallen hiervan af te wijken.

Enkele bewoners zijn geboren in de huidige woning. Zij vragen zich af wat hun woonduur is. De officiële woonduur tellen we vanaf de datum dat het huurcontract op naam is gekomen.

Voorrang

We merken dat het voor sommige bewoners onduidelijk is hoe we voorrang geven in fase 1 en fase 2. We vertellen u hier graag mee over.

Zodra u het sociaal plan ondertekent, gaat het in werking en heeft u voorrang op andere woningzoekenden. Het maakt niet uit of u in fase 1 of fase 2 woont, urgentie is urgentie. Omdat fase 1 eerder het sociaal plan aangeboden heeft gekregen, hebben zij eerder recht op urgentie. Zodra fase 2 het sociaal plan aangeboden krijgt, krijgen zij dezelfde urgentie. Het kan dan zijn dat iemand van fase 2 voor gaat op iemand van fase 1 omdat die een langere woonduur heeft.

Er is een uitzondering en dat is de terugkeer naar de nieuwbouw.
De bewoners van fase 1 hebben voorrang op de bewoners van fase 2 bij terugkeer naar fase 1. De bewoners van fase 2 hebben voorrang op de bewoners van fase 1 bij terugkeer naar fase 2.

Lotingwoningen

Een deel van de woningen wordt aangeboden via het lotingsysteem. Mooiland heeft geen keuze in welke woningen via deze manier worden aangeboden. Mensen met urgentie vanuit het sociaal plan gaan ook voor bij lotingwoningen. U kunt dus gewoon reageren op woningen op onze website die via loting worden aangeboden.

Iedereen is anders

Elke bewoner is anders, ieders situatie is anders en daardoor maakt iedereen andere keuzes. Sommige mensen willen zo snel mogelijk verhuizen, andere hebben minder haast. Er zijn bewoners die in Berghem willen blijven en mensen die dit als de kans zien om naar een ander dorp of stad te verhuizen. Doordat Mooiland de bewoners van het begin af aan meeneemt in het plan, is er voldoende ruimte en tijd om met iedereen individueel op zoek te gaan naar een fijne nieuwe woning. Sommige bewoners vinden het prettig om snel te verhuizen en kiezen daarom om het sociaal plan al snel te ondertekenen, andere kijken even de kat uit de boom. En dat is allemaal goed want iedereen is anders.

Containerdag voor fase 1

Op zaterdag 8 juli tussen 9.30 en 16.00 organiseren we een containerdag. Dit doen we al zo snel omdat er al meerdere bewoners zijn die op korte termijn verhuizen. We iedereen de mogelijkheid geven om gebruik te maken van deze dag. U ontvangt hierover nog een brief met meer informatie.

Huurprijs

Sommige bewoners maken zich zorgen over de huurprijs van hun nieuwe woning. We begrijpen dat u daar vragen over heeft. Hieronder leest u hier meer over.

Wat zijn woonlasten?
Iedere maand betaalt u huur voor uw woning, maar ook kosten voor gas, water en elektriciteit. Soms betaalt u ook servicekosten. Al deze kosten samen noemen we woonlasten. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) maakte voor Mooiland een huurtool die inzicht geeft in uw woonlasten.

Huurtool
Met deze huurtool berekent u eenvoudig de woonlasten van uw huidige of nieuwe woning. Als uw woonlasten te hoog zijn, kan dat financiële problemen veroorzaken. De huurtool geeft u een goed inzicht. Zo ziet u eenvoudig of u de woning zonder problemen kunt betalen. U vindt de huurtool op onze website: www.mooiland.nl/huurtool. Als u hier vragen over heeft, neem dan contact op met Mariska. Zij helpt u graag met het invullen.

Huurtoeslag
Ook de huurtoeslag is van invloed op de netto huur die u betaald. In de meeste gevallen wordt een hogere huur (deels) gecompenseerd met een hogere huurtoeslag. Op de website van de belastingdienst kunt u een proefberekening maken. U kunt dit doen met uw huidige huurprijs maar ook met een hogere huurprijs. Zo krijgt u een idee van de hoogte van de huurtoeslag. Als u hier vragen over heeft dan helpt Mariska u graag verder.

De klankbordgroep

De meningen en ervaringen van bewoners zijn voor ons heel belangrijk. Daarom werken we bij projecten met een klankbordgroep. Als lid van de klankbordgroep spreekt u namens bewoners van de huurwoningen in uw straat. U weet wat zij belangrijk vinden en u geeft daarover advies aan ons. U komt regelmatig met de andere leden van de klankbordgroep bij elkaar voor overleg. We zoeken 3 à 4 bewoners die plaats willen nemen in de klankbordgroep. Bij voorkeur zijn dit bewoners die terug willen keren naar de nieuwbouw.

De huurdersorganisatie kan de klankbordgroep ondersteunen. De huurdersorganisatie staat voor de belangen van alle huurders van Mooiland. Meer informatie vindt u op hun website www.huurderskoepelgrave.nl. De huurdersorganisatie is bereikbaar via koepelgrave@ziggo.nl. Ook de dorpsraad van Berghem kan u ondersteunen.

Vindt u het leuk om met ons mee te denken? Neem dan vóór 1 juli 2023 contact op met Mariska.

Leegstaande woningen

De woningen die leegkomen, verhuren we tijdelijk aan nieuwe huurders. Op deze manier houden we de woonomgeving leefbaar. De tijdelijke huurders kunnen in de woning blijven tot de sloop van de woning start. Voor hen geldt het sociaal plan niet. Zij hebben ook geen recht op een vervangende woning als de sloop begint. Wij hanteren voor de tijdelijke verhuur een ander toewijzingsbeleid. In principe worden de woningen voor tijdelijke verhuur aangeboden via onze website. Maar regelmatig komen wij ook via via in contact met iemand die een tijdelijke woning zoekt. Heeft u een familielid of kent u iemand die op zoek is naar (tijdelijke) woonruimte? Laat het ons dan weten, dan kunnen we kijken of we iets kunnen betekenen.

Vragen over de nieuwbouw

Bewoners vragen ons hoe de nieuwbouwwoningen eruit komen te ziet. We weten nog niet precies hoe de woningen eruit komen te zien of waar welke woningen komen te staan. We weten wel dat we heel graag 3 soorten woningen willen bouwen. Eengezinswoningen, levensloopgeschikte woningen met tuin en appartementen.
In de projectwoning Broersstraat 6 zijn plattegronden te bekijken van dit type woningen die Mooiland eerder heeft gebouwd. Of de nieuwbouwwoningen in Berghem er precies zo uit komen te zien is nog niet duidelijk, maar dan heeft u een idee van het soort woningen dat wij graag willen bouwen in uw wijk.

Hoe nu verder?

Mooiland heeft de gemeente gesproken over het plan. De gemeente vindt de eerste ideeën (dit noemen we schetsontwerp) 'voorstelbaar'. Mooiland gaat nu verder met de gemeente in overleg om het plan verder vorm te geven. Hieronder leest u een voorlopige planning. Deze planning is een schatting en kan nog veranderen. Zodra er meer informatie is, passen we de planning aan. Wanneer dit gebeurt, informeren wij u hierover.

- Mei 2023: Eerste huisbezoeken fase 1 afgerond
- Juni 2023: Start huisbezoeken fase 2 voor bewoners die willen verhuizen buiten Berghem
- Juni/juli 2023: Verhuiswensen naar nieuwbouw Bergse Veld en Wilhelminastraat in beeld brengen en toewijzen.
- September/oktober 2023 communiceren we de start van het sociaal plan voor fase 2
- September 2023 de nieuwe bewoners van Bergseveld maken de keuzes voor badkamers en keukens
- In 2023 geven we het plan verder vorm met de gemeente en de architect
- In 2024 bereiden we de plannen verder voor met adviseurs, aannemers ende gemeente
- In 2023/2024 spreken we regelmatig met de klankbordgroep
- In 2023/2024 organiseren we informatiebijeenkomsten over het plan
- In 2024 nodigen we de omwonenden uit voor een omgevingsdialoog, voor de start van de bestemmingsplanprocedure.
- Verwachte sloop fase 1: afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure.
- Verwachte start van de nieuwbouw fase 1: direct na de sloop.
- Fase 2: aansluitend aan de nieuwbouw fase 1

Heeft u vragen?

Heeft u vragen of zorgen over het project? Of hoort u berichten in de wijk waar u onrustig van wordt? Neem dan contact met ons op, wij helpen u graag! Mariska Zwiers is projectconsulent en Sjoerd Verreijt is wijkconsulent. U kunt Mariska Zwiers altijd bellen, appen of uw vragen mailen naar onderstaande contactgegevens.

Sjoerd is tijdelijk uw wijkconsulent totdat Nikita Klaver terug is van haar zwangerschapsverlof.

Vanaf 10 mei houden we iedere woensdag een inloopspreekuur in de Broersstraat 6 van 10.00 tot 12.00 uur. Ook hier kunt u wekelijks terecht met al uw vragen en zorgen.
In de maand augustus is Mariska op vakantie. De spreekuren gaan wel door. Heeft u een vraag? Kom dan naar het spreekuur.

Contact



Projectconsulent Mooiland:
Mariska Zwiers
088 450 14 20
mzwiers@mooiland.nl



Wijkconsulent Mooiland:
Sjoerd Verreijt
088 450 1444
sverreijt@mooiland.nl

Algemeen telefoonnummer
Mooiland: 088 450 1010

Aan de inhoud van deze nieuwsbrief kunnen geen rechten worden ontleend.

Verstuurd 5 juni 2023 naar bewoners die geïnteresseerd zijn in Bergse Veld

Beste meneer/mevrouw,

Vanuit sloop/nieuwbouwproject Fase I Berghem van uw woning kunt u in aanmerking komen voor voorrang bij de verhuur van de nieuwbouwappartementen 'Bergse Veld' in het centrum van Berghem. Daarnaast kunt u ook voorrang krijgen bij de verhuur van de nultredenwoningen Wilhelminasingel 12 en Van den Heuvelstraat 4 te Berghem. Hoe u hiervoor in aanmerking kan komen leest u verder in deze brief.

Wat bouwen we?
In totaal bouwen we 12 appartementen. In deze enveloppe vindt u de brochure en de plattegronden van deze appartementen met alle informatie hierover.

Toewijzing
De appartementen en nultredenwoningen worden toegewezen aan huishoudens van maximaal 2 personen. Om in aanmerking te komen is het belangrijk dat u ingeschreven staat op www.mijnwoningzoeken.nl, uw inkomensverklaring 2022 heeft geüpload, u het sociaal plan heeft ondertekend en het belangstellingsformulier voor 21 juni 2023 heeft afgegeven bij onze projectwoning.

Hoe wordt de voorrang bepaald?
Alle bewoners uit fase 1 komen als eerste in aanmerking voor deze voorrang. Zijn niet alle woningen verhuurd, dan komen de bewoners van fase 2 hiervoor in aanmerking. Wie een woning aangeboden krijgt wordt bepaald op basis van:

1) De woonduur (diegene die het langst in de huidige woning woont, krijgt de eerste voorkeur).
2) De inschrijftijd (wonen er meerdere mensen vanaf dezelfde datum op het huidige adres? Dan telt de inschrijftijd).

Interesse? Reageer uiterlijk woensdag 21 juni 2023
Als bijlage bij deze brief is een belangstellingsformulier bijgesloten. Op dit belangstellingsformulier vult u uw persoonlijke gegevens in én geeft u uw voorkeur voor (een) adres(sen) aan. Geef het belangstellingformulier uiterlijk woensdag 21 juni 2023 af bij de projectwoning aan de Broersstraat 6 in Berghem.

Vragen?
Heeft u vragen over deze brief of over de nieuwbouwappartementen? Loop dan binnen bij de projectwoning aan de Broersstraat 6 in Berghem. Wij zijn hier elke woensdag van 10.00u tot 12.00u aanwezig en helpen u graag verder. Uiteraard kunt u ook per email contact opnemen via mzwiers@mooiland.nl of telefonisch via nummer 088 450 14 20.

Met vriendelijke groet,

Mariska Zwiers,

- Bijlage
- Brochure
- Verhuurplattegronden
- Belangstellingsformulier

Marktanalyse Berghem Bernardstraat e.o.
Auteur: Stéphanie Brans
Datum: 31 mei 2022

Conclusie en advies
We verwachten voldoende marktvraag voor de nieuwbouwwoningen in het plan Bernhardstraat e.o. Het plan resulteert in een netto toevoeging van 43 huurwoningen en sluit beter aan op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Berghem nu en op de lange termijn dan de 81 niet-levensloopbestendige eengezinswoningen. We adviseren de appartementen af te zetten op of onder de 1e aftoppingsgrens, de levensloopbestendige woningen en de eengezinswoningen op de 2e aftoppingsgrens.

Samenvattende argumentatie:
- Centrale locatie in Berghem, aantrekkelijk voor jong en oud
- 41 levensloopbestendige en 29 eengezinswoningen meest geschikt voor stellen of gezinnen, waarbij we denken dat de iets kleinere eengezinswoningen daarnaast ook in trek zijn bij alleenstaanden, ook gezien de aanwezigheid van slechts 2 slaapkamers. De 48 appartementen vinden we meest geschikt voor 1- en 2persoonshuishoudens, waarbij we vooral senioren een logische doelgroep voor dit product vinden
- Naast de ruim 100 actief woningzoekenden uit Berghem in aanvulling nog eens een veelvoud van dit aantal in potentie op zoek naar dit product op deze locatie. Laatstgenoemden zijn afkomstig uit andere kernen of wonen in Berghem (waaronder ook in de te slopen woningen), maar zijn nu nog niet actief op zoek.
- Er is in Berghem een tekort aan sociale huurwoningen, zowel eengezinswoningen als appartementen, blijkt uit de hoge marktindexen.
- Het tekort aan levensloopbestendige huurwoningen loopt op tot 2040; vooral het aantal 65+-ers en 1 en 2-persoonshuishoudens in sociale huurwoningen neemt toe in Berghem.
- Aantal en aandeel grote eengezinswoningen met 3 of meer kamers is al hoog in Berghem en specifiek in omgeving Bernhardstraat. Deze worden vaak bewoond door 60-plussers, die aan 2 slaapkamers ook al voldoende hebben.
- Slaagkans laag in Oss, met name van leeftijdsgroep 23 t/m 59 jaar. Slaagkans senioren is relatief hoog, maar daalt.
- Aandeel nultredenwoningen in Berghem met 31% laag op dit moment, zeker gezien vergrijzing en groot aandeel senioren die nu eengezinswoningen bewonen.
- Zowel de marktdruk als de groeiende behoefte aan sociale huur tot 2040 concentreert zich meest in het huurprijssegment van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens.
- Als de appartementen en eengezinswoningen tot de 1e aftoppingsgrens worden geprijsd (73% van het totaal), blijft het aandeel binnen dit prijssegment redelijk gelijk met het huidige aandeel in het plangebied (65%).
- De levensloopbestendige woningen zijn gezien de grotere oppervlakte en aantal kamers logischer om aan te bieden tot de 2e aftoppingsgrens (aftoppingsgrens voor 3+huishoudens). Ook hier zien we nu en in de toekomst vraag.
- In een hoger prijssegment wordt de marktvraag duidelijk minder en bovendien vinden we de woningen niet onderscheidend genoeg om huurprijsdifferentiatie aan te brengen. Uitzondering is eventueel bouwnummer 47, de hoekwoning met grotere tuin.
- Vult een deel van de uitbreidingsopgave van 100 woningen in Oss stad en Berghem in.

Door diversiteit aan woningen interesse vanuit een mix aan doelgroepen
De locatie is redelijk centraal gelegen in Berghem, waar bij de belangrijkste winkels voor dagelijkse boodschappen en voorzieningen zoals huisarts, apotheek en dorpshuis op 5 à 10 minuten lopen zijn.
Vanwege de diversiteit aan woningtypen zijn de nieuwbouwwoningen voor een mix aan doelgroepen aantrekkelijk. De levensloopbestendige woningen met 3 slaapkamers zullen vooral in trek zijn bij gezinnen en stellen (met eventuele kinderwens). De eengezinswoningen hebben slechts 2 slaapkamers en zijn iets kleiner dan de levensloopbestendige woningen. Deze vinden we daarom ook voor alleenstaanden geschikt. Omdat de woningen over een zolder beschikken en alsnog een oppervlakte van circa 100m² hebben, denken we wel dat aanvullend vraag van (kleine) gezinnen aangetrokken kan worden. Om dit te stimuleren, raden we aan om op zolder een ombouw om de installaties aan te brengen en te zorgen voor voldoende daglicht, zodat hier eenvoudig een 3e slaapkamer kan worden gerealiseerd. We verwachten bij dit woningtype dat de leeftijdsklassen divers zijn, met de focus op 30 – 50 jaar. De (nultreden) appartementen zullen meest in trek zijn bij senioren (60+) en daarnaast bij 1-persoonshuishoudens jonger dan 60 jaar.

Veel marktvraag in de sociale huursector in Berghem
Ruim 100 actief woningzoekenden uit Berghem in potentie interesse in product
In Berghem wonen 119 actief woningzoekenden, waarvan het merendeel (60%) een 1- of 2-persoonshuishouden van 23 – 60 jaar is. In onderstaande tabel staan van de doelgroepen die meest geïnteresseerd zullen zijn in de woningen aan de Bernhardstraat e.o. het aantal actief woningzoekenden en hun reactiegedrag.

Leeftijd	Reageert alleen op appartementen	Reageert op app en grondgebonden	Reageert alleen op grondgebonden	Totaal
1/2 pers hh 23 – 29 jaar	6	16	9	**31**
1/2 pers hh 30 – 60 jaar	0	19	18	**39**
Gezinnen <60 jaar	1	9	14	**24**
1/2pers hh 60+ jr	11	3	6	**20**

Bron: WBS, 6 mei 2022

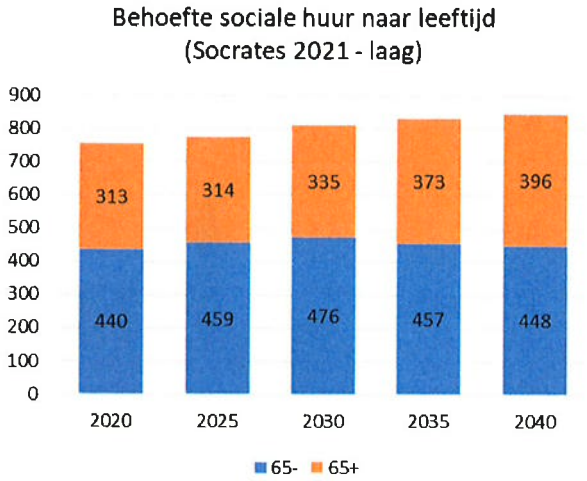
Extra marktvraag vanwege aantrekkelijke product en locatie
Bij de verhuringen in Berghem in de afgelopen jaren was al twee derde van de nieuwe huurders uit andere plaatsen afkomstig, vooral uit Heesch en Oss. Vanwege het mooie product op deze aantrekkelijke locatie verwachten we voor de nieuw te bouwen woningen in Berghem des te meer animo van buitenaf.
Daarnaast leert de ervaring dat nieuwbouw ook interesse wekt van huishoudens die op het moment nog niet actief op zoek zijn naar een woning, maar wel ingeschreven staan en een latente verhuisbehoefte hebben. Onder deze groep vallen ook de huidige bewoners van de te slopen eengezinswoningen. Dit zijn huishoudens van jong tot oud, die naar verwachting interesse zullen tonen om terug te keren naar hun vertrouwde straat. De helft van hen is een huishouden met een hoofdhuurder onder de 60 jaar, de andere helft zijn senioren van 60+.

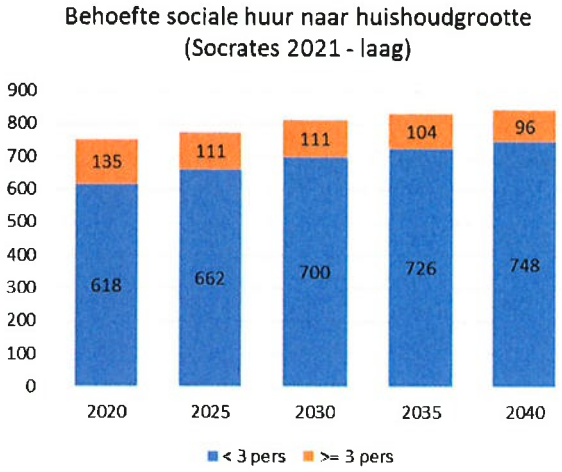
Stijgende behoefte in Berghem aan betaalbare huurwoningen tot 2040
De behoefte naar sociale huurwoningen in Berghem stijgt naar verwachting met 90 in de periode 2020-2040 volgens Socrates.[1] In het betaalbare prijssegment zien we de grootste stijging (+72). De toenemende behoefte naar sociale huur komt vrijwel geheel op het conto van de 65-plussers. Het zijn daarbij met name de één- en tweepersoonshuishoudens die zorgen voor de stijgende behoefte. Het aantal gezinnen zal afnemen.

Prognose van behoefte aan sociale huurwoningen naar prijsklasse in Berghem (Socrates 2021)

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	33	32	24	21	19	-14
kwaliteitskortingsgrens - (hoge) aftoppingsgrens	592	637	651	658	664	72
aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	128	104	136	151	161	33
Totaal sociale huur	**753**	**773**	**811**	**830**	**844**	91

[1] Gekozen scenario is Laag. Het trend scenario gaat uit van een betere economische uitgangssituatie en laat een minder grote groei in het sociale huursegment zien (+20 à 30 woningen tussen 2020 en 2040).





Vraagdruk op sociale huurwoningen groot in Berghem, met name in betaalbare segment
Er is grote vraagdruk in Berghem op vooral appartementen met lift zonder voorrangslabel. Daarnaast is ook de vraagdruk op eengezinswoningen met en zonder seniorenlabel hoog. De druk op de markt is het hoogst in de prijsklasse t/m de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen in zien we een matige vraagdruk.

Marktindex op geadverteerde woningen in Berghem 2019 t/m april 2022

Type	Label	< kk-grens	kkgrens – 1e aftop	1e – 2e aftop	2e aftop - liberalisatie	Totaal
AML	Geen	72*	84		72*	82
	60+		26	7	15	19
	Totaal	**72***	**69**	**7**	**19**	**56**
EGW	Geen		99	18	30	61
	60+		93	72*	28	59
	Totaal		**99**	**23**	**30**	**60**

Bron: WBS (rood = hoge vraagdruk, oranje = middelgrote vraagdruk)
** gebaseerd op minder dan 3 advertenties*

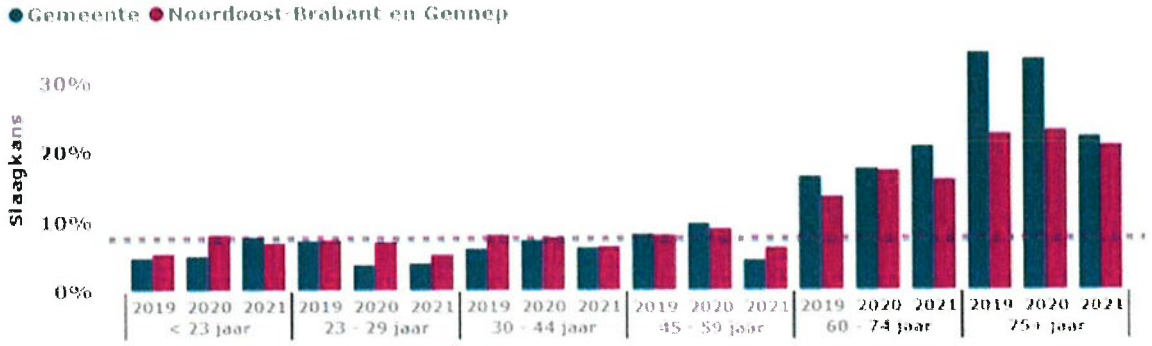
Vraagdruk op huidige woningen in plangebied eveneens erg groot
De woningen die gesloopt gaan worden zijn erg gewild blijkt uit de marktindex 130. Het gemiddeld aantal reacties op deze geadverteerde woningen bedraagt 380 met zelfs uitschieters tot 700. Nieuwe huurders zijn vooral dertigers en veertigers, terwijl nu nog veel senioren de woningen bewonen (ongeveer de helft is 60 jaar of ouder).

Stop tijdelijk met verkoop om de krappe markt voor eengezinswoningen lucht te geven
In de verkoopvijver van Berghem zijn nu in totaal 16 grote eengezinswoningen opgenomen met uiteenlopende huurprijzen niet ver van plangebied. Gezien de hoge vraagdruk op eengezinswoningen adviseren we deze woningen echter nog in portefeuille te houden en na oplevering van de nieuwbouw opnieuw de overweging te maken. De te slopen eengezinswoningen in Berghem maken namelijk ook al 15 à 20% uit van het aantal regulier geadverteerde eengezinswoningen van Mooiland.

Benedengemiddelde, dalende slaagkans in gemeente Oss
De slaagkans van woningzoekenden in de gemeente Oss daalde van 9% in 2020 naar 7% in 2021, blijkt uit de gemeentemonitor 2021. Gemiddeld is deze 8% in Noordoost-Brabant en Gennep (excl. 's-Hertogenbosch). Voor woningzoekenden jonger dan 60 jaar is de slaagkans erg laag. Voor woningzoekenden van 23 t/m 30 jaar en van 45 t/m 59 jaar is de slaagkans slechts 4%. De slaagkans van senioren is hoog, hoewel het aantal woningzoekenden door de vergrijzing aan het

stijgen is en de slaagkans daalt. Hierdoor zien we ook een toenemende druk op woningen met een seniorenlabel.

Slaagkans naar leeftijdsklasse (de stippellijn laat de slaagkans van het laatste jaar zien)



Huidig woningbezit Mooiland; relatief weinig nultreden, veel grote eengezinswoningen
In Berghem zijn 226 van de 723 sociale huurwoningen van Mooiland nultreden. Dit is 31% van de sociale huurwoningvoorraad van Mooiland in Berghem en beneden het gemiddelde van het Kerngebied. Na uitvoering van het sloop-nieuwbouwplan zal het aandeel nultredenwoningen in Berghem toenemen naar 40%. Hiermee nadert het het streven van Mooiland om 50% van het bezit nultreden te hebben.
Ruim 60% van de woningen in Berghem is een eengezinswoning met 3 of meer slaapkamers. Verder valt op dat van de huidige 81 woningen 73% geprijsd is tot de 1e aftoppingsgrens.

Huidige bezit in Berghem naar type woning en streefhuurklasse

Type woning	Nultreden?	<kwaliteits grens	Kk grens – 1e aftop	1e – 2e aftop	2e aftop - liberalisatie	> liberali-satie	Totaal
Eengezinswoning	Nultreden		79	12	38	2	**131**
	Niet-nultreden		249 (59)	62 (10)	110 (11)	2 (1)	**423 (81)**
	Totaal		**332**	**72**	**146**	**4**	**554**
Appartement met lift	Nultreden	14	82	13	20		**129**
	Totaal	**14**	**82**	**13**	**20**		**129**
Appartement zonder lift	Nultreden	14	6				**20**
	Niet-nultreden	8	12				**20**
	Totaal	**21**	**19**				**40**
Totaal		**35**	**433**	**85**	**166**	**4**	**723**

Bron: DE, peildatum 4-4-2022 (in rood de huidige woningen binnen het gebied Bernardstraat e.o.)

Nieuwbouwplan komt tegemoet aan uitbreidingsopgave in Berghem
In de verfijningsopgave is een uitbreiding van 100 woningen opgenomen voor Oss stad en Berghem. De netto uitbreiding van 39 woningen kan al een groot deel van die opgave invullen. Daarnaast zit in de pijplijn project Bergse Veld (40 appartementen in het centrum van Berghem waarvan 12 3-kamerappartementen in het sociale huursegment). In 2023 worden deze woningen naar verwachting opgeleverd. Dit zou kansen kunnen bieden om de huidige bewoners uit de Bernhardstraat e.o. met voorrang te huisvesten in dit plan. Daarnaast is in Oss West op een uitleglocatie een omvangrijk nieuwbouwproject gepland, waar Mooiland eventueel ook woningen zou kunnen realiseren. Het zou dan om circa 75 woningen gaan, maar de plannen hiervoor zijn nog zacht.

Duurzaam en prettig wonen

Bergse Veld Berghem

12 huurappartementen

Op begane grond in het centrum



Wij geven thuis

Mooiland

Sfeervol wonen



In het hart van Berghem, dicht bij supermarkt, bakker, drogisterij en het dorpshuis, ligt het project Bergse Veld. Het project Bergse Veld is een appartementencomplex van begane grond met 2 verdiepingen, met in totaal 40 appartementen. Op de begane grond komen twaalf sociale huurappartementen voor Mooiland.

Appartementen

De twaalf huurappartementen liggen allemaal op de begane grond. Tien appartementen hebben één slaapkamer, een hobbykamer, ruime woonkamer met open keuken, apart toilet, badkamer en inpandige berging/technische ruimte. Twee appartementen hebben twee slaapkamers. Per appartement is er één parkeerplaats toegewezen en is er een eigen afsluitbare (fietsen) berging.

Energiezuinig en comfortabel

De appartementen zijn goed geïsoleerd en gasloos. Uw appartement wordt verwarmd door een collectieve installatie die zowel warmte, koude als warmwater levert. Deze collectieve installatie bevindt zich in de kelder van het appartementengebouw. Mooiland is geen eigenaar van deze installatie. Met de Energie B.V. sluit u een overeenkomst voor de levering van warmte, koude en warmwater. Dat betekent dat er geen warmtetoestel, zoals cv-ketel of een warmtepomp, in uw appartement zit alleen een zogenaamde afleverset/warmtewisselaar. Een afleverset is de installatie die nodig is om het warme water vanuit het warmtenet veilig naar de binnen installatie te brengen. Met de collectieve installatie kunt u in de zomer ook uw appartement op een energiezuinige manier koelen (geen airco). Koelen is mogelijk tot ongeveer 3 graden onder de buitentemperatuur. Omdat de appartementen geen gasaansluiting hebben kookt u elektrisch.

Extra kosten bij een nieuwbouwwoning

Het inrichten van een nieuwbouwwoning geeft extra kosten. U zorgt zelf voor de afwerking van de vloer, raambekleding, het behangen en/of schilderen van de muren. De combinatie van een collectieve installatie en vloerverwarming vraagt een vloerafwerking die goed de warmte door laat. Goed om alvast rekening mee te houden!

Passend toewijzen en reageren

Reageren is mogelijk als de appartementen online staan via www.mijnwoningzoeken.nl. Uw inkomen, huishoudgrootte en leeftijd bepalen of u kunt reageren op een appartement. Passend toewijzen wil zeggen: passend bij het inkomen van de nieuwe huurder. De overheid wil met deze maatregel voorkomen dat huurders te maken krijgen met maandlasten die te hoog zijn voor hun inkomen.

Toewijzing

Iedereen mag reageren op de appartementen. Mooiland hanteert in de toewijzing de volgende volgorde;

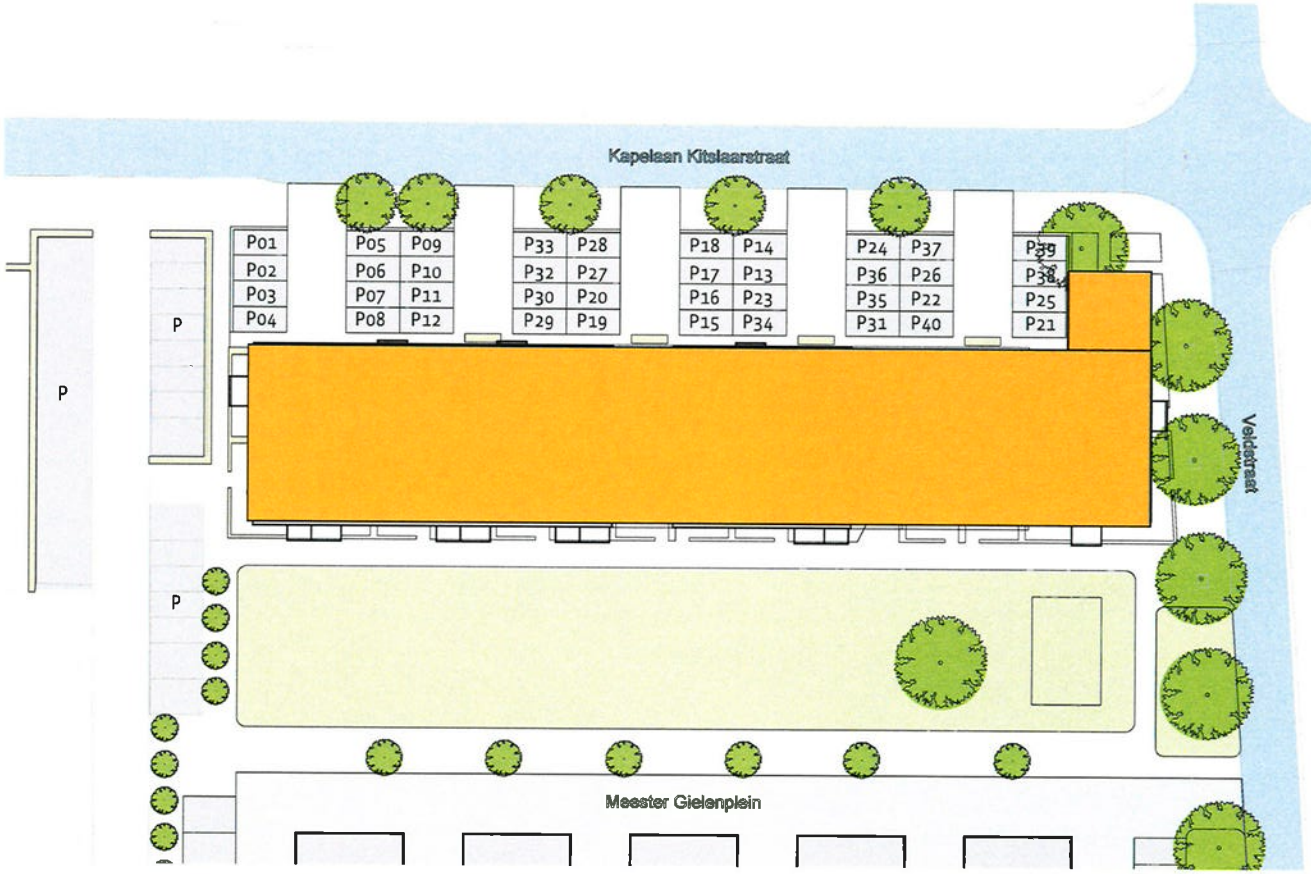
1. Woningzoekenden met een herstructurering status vanuit sloop/nieuwbouw projecten.
2. Daarna krijgen kandidaten die hun woning of appartement van Mooiland leeg achterlaten door een verhuizing voorrang. Dit noemen we doorstromers en gaat op basis van inschrijfduur en een minimale woonduur van 5 jaar.
3. Zijn er daarna nog woningen over? Dan gaat de toewijzing op basis van inschrijfduur.

Voorrang voor doorstromers

Huurt u nu al 5 jaar of langer een woning of appartement van Mooiland én komt uw woning vrij als u gaat verhuizen naar dit nieuwbouwproject? Dan krijgt u misschien voorrang bij de toewijzing. Dit noemen we 'doorstromers'. De voorrang geldt alleen als u echt de huur van uw huidige woning opzegt en de nieuwe huur past binnen het passend toewijzen. Als uw medehuurder blijft wonen is de voorrang niet geldig. Als u doorstromer bent zorg dan dat in uw inschrijving is ingevuld dat uw woning vrijkomt bij verhuizing.

Woning accepteren, wat moet ik doen

Zorg dat u de juiste gegevens in huis heeft die wij van u nodig hebben. De video 'Een woning accepteren' geeft u alle informatie. U kunt deze bekijken via www.mijnwoningzoeken.nl/woningaccepteren. Hiernaast leest u met welke huishoudgrootte en inkomen u in aanmerking komt voor deze woningen.



Controleer uw inschrijfgegevens

Het is verstandig uw inschrijfgegevens goed te controleren op www.mijnwoningzoeken.nl. Zorg dat uw huishoudgrootte, belastbaar inkomen en geboortedatum goed zijn ingevuld. Zijn de gegevens niet ingevuld of komt u vanwege passend toewijzen niet in aanmerking voor de woning? Dan krijgt u een melding dat reageren op de woning niet mogelijk is.

Servicekosten

Naast de kale huur worden er servicekosten berekend. Deze kosten bestaan uit de kosten voor schoonmaak algemene ruimten, het algemeen watergebruik en algemeen elektraverbruik van bijvoorbeeld de verlichting en het groen-/tuinonderhoud. Het maandelijks voorschot berekenen we vanuit ervaring. Na elk jaar ontvangt u afrekening servicekosten met de werkelijke kosten.
Maandelijks voorschot van de servicekosten € 11,60.

Vragen

Heeft u vragen over de nieuwbouwwoningen? Wij helpen u graag. Neem contact op met een van onze medewerkers via telefoonnummer 088 450 10 60 of stuur een email aan marketing@mooiland.nl.

Goed om te weten

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Badkamer en apart toilet

De badkamer is volledig afgewerkt met wandtegels, vloertegels en sanitair inclusief een toilet. De douche heeft een thermostatische mengkraan en een sproeier op glijstang. De wastafel heeft een kraan, planchet en een spiegel. De appartementen hebben een apart toilet. Deze toiletruimte heeft een hangend toilet, een fonteintje en kraan.

Berging in het gebouw

Ieder appartement beschikt over een berging in een apart bergingsblok in het gebouw. Deze berging is gekoppeld op het sluitsysteem van het appartement en heeft dezelfde sleutel. De toegangsdeur om de berging te bereiken heeft een aparte sleutel, waarmee u de centrale deuren kunt openen. In de berging is een stopcontact aanwezig en deze is aangesloten op de huisinstallatie. Het opladen van een e-bike is mogelijk.

Energiekosten

De Warmte B.V. is uw leverancier voor de levering van warmte, koude en warmwater. Omdat er in dit geval geen vrije keuze is voor een energieleverancier worden de maximale tarieven voor de levering van warmte en koude bepaald op grond van de warmtewet. Dit biedt de zekerheid dat de tarieven tot een maximum begrenst zijn. Dat betekent dat u niet meer kwijt bent aan het verwarmen van uw appartement en het warmwater dan wanneer u een eigen warmtetoestel in uw appartement zou hebben. Hierop wordt toezicht gehouden door de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Door de Warmte B.V. zal extra informatie volgen.

Internet – telefonie en CAI- aansluiting

Het appartement heeft een aansluitpunt in de meterkast. Van hieruit kunt u zelf uw internetaansluiting regelen. Een abonnement voor internet regelt u zelf bij een provider. In de woonkamer zit een telefoonaansluiting en een CAI-aansluiting. U regelt zelf een abonnement via een van de aanbieders.

Hoofdingang

Bewoners van Mooiland kunnen geen gebruik maken van de hoofdentree van het gebouw, ieder appartement heeft een eigen voordeur aan de openbaar gebied. Bij de voordeur hangt een per appartement een brievenbus.

Keuken

De keuken heeft een kunststof aanrechtblad, de rechte keuken heeft drie boven en drie onderkastjes. De hoekkeukens hebben 4 onderkasten en 2 bovenkasten. Naast deze kastjes is ruimte voor een koelkast en aan de andere kant ruimte voor het plaatsen van een kooktoestel. Aan de achterwand van de keuken zitten wandtegels. Het is mogelijk om één onderkast te verwijderen en daar een vaatwasmachine te plaatsen. In het onderkastje zit een aansluiting voor de vaatwasmachine. In de keuken zit een aansluiting voor elektrisch koken. U heeft hiervoor speciale pannen nodig. Het is niet mogelijk om op gas te koken.

Standaard zit er geen afzuigkap in de woning, deze koopt u zelf. Het is alleen toegestaan om een recirculatiekap te gebruiken. Deze afzuigkap filtert de kooklucht en mag NIET aangesloten worden op de ventilatiekanalen of roosters.

Parkeren

Per appartement is er één parkeerplaats toegewezen, de parkeerplaatsen zijn niet afgesloten en direct vanaf openbaar gebied toegankelijk.

Plafonds en wanden

Op alle betonnen plafonds van uw appartement zit spuitwerk in de kleur wit. De wanden in het appartement zijn niet afgewerkt. Zij zijn 'behang klaar'. Kiest u voor latex muurverf? Breng dan eerst een 'filmlaag' of beter nog glasvliesbehang aan voor het mooiste resultaat. Het glasvliesbehang verbergt de mogelijke krimpscheuren en kleine oneffenheden in de woning.

Rookmelder

Brandveiligheid is belangrijk. Daarom heeft elk appartement rookmelders.

Vloerbedekking en plinten

De vloeren zijn niet afgewerkt. Voor de vloerafwerking zorgt u zelf. In de appartementen zijn vloerplinten aanwezig. De appartementen hebben vloerverwarming. Niet elke soort vloerbedekking is hier geschikt voor. Het is daarom belangrijk om bij de aanschaf van uw vloerafwerking te letten op de warmteweerstand. Een onjuiste vloerafwerking heeft een negatief effect op het verwarmen of koelen van uw appartement en ook op uw portemonnee. PVC en vinyl zijn vloerafwerkingen die het meest geschikt zijn voor vloerverwarming. De leverancier van de vloer kan u hierin het beste adviseren.
Een ondervloer is niet noodzakelijk. Dit omdat bij nieuwbouwwoningen wij standaard al 2,5 cm isolatie aanbrengen onder de dekvloer. Hierdoor heeft u geen extra ondervloer nodig om bijvoorbeeld leef geluiden tegen te gaan. Een ondervloer mag wel maar hou er wel rekening mee dat u in totaal maximaal een R-waarde van 0,05 m2.K/W heeft. Het eventueel egaliseren van de vloer verzorgt u zelf.

Voor sommige vloeren heeft u vooraf toestemming van Mooiland nodig. Wilt u weten of u voor uw type vloer toestemming nodig heeft? Kijk dan voor meer informatie op www.mooiland.nl/zelfklussen of neem telefonisch contact met ons op via 088 450 10 10.

Ventilatie

Het appartement is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit wil zeggen dat de toe- en afvoer van de lucht automatisch geregeld wordt via ventielen in het plafond. Deze bevinden zich in de woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken toilet en techniekruimte. Het systeem kunt u zelf handmatig hoger of lager zetten. Sluit geen wasdroger aan op de mechanische ventilatie.

Klusplannen? Meld het ons

Soms moet u vooraf toestemming hebben van Mooiland. Wij beoordelen dan of uw aanvraag aan de voorwaarden voldoet. U kunt pas starten met klussen als u de schriftelijke toestemming van ons heeft ontvangen. Op www.mooiland.nl/zelfklussen geven wij u meer over de voorwaarden van uw klus.

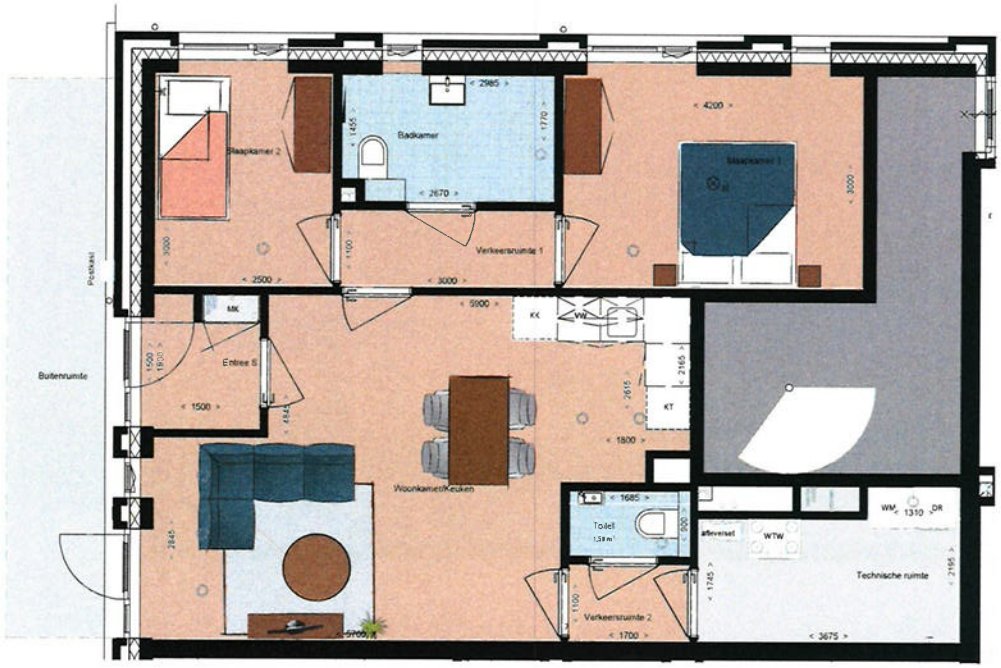
Bergse Veld Berghem



Voorbeeld appartement type A

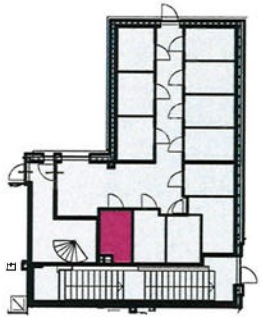
Kapelaan Kitslaarstraat 6

Straatnaam	NR.	Etage	Slaapkamers
Kapelaan Kitslaarstraat	6	Begane grond	2



1:100

76 m² | € 647,19 (prijspeil 2023)



N
W O

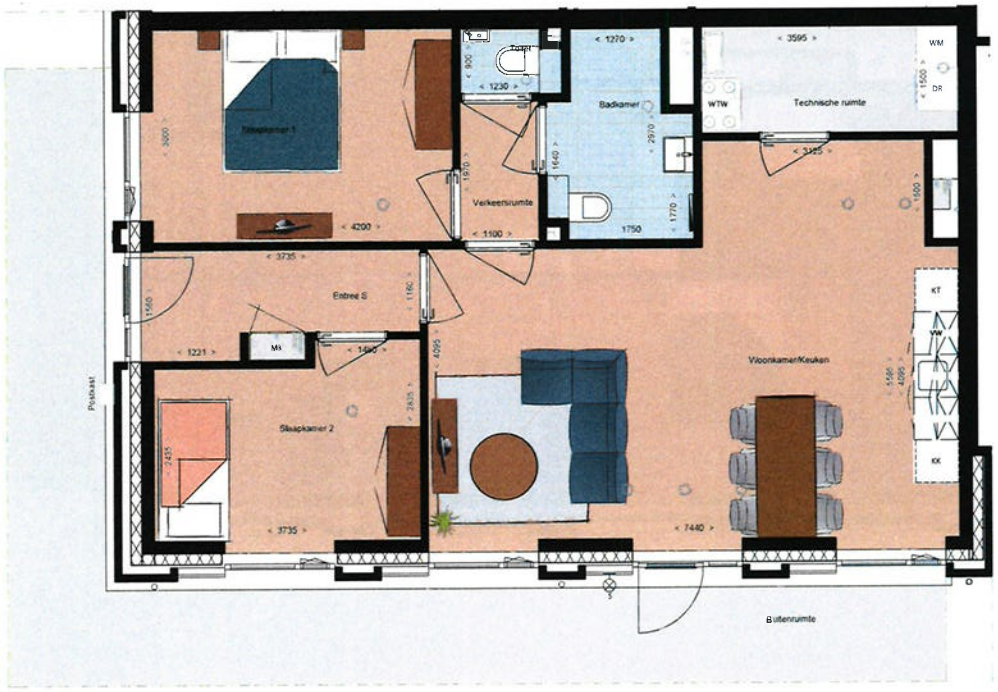
KT	Opstelplaats kooktoestel
KK	Opstelplaats koelkast
VW	Opstelplaats vaatwasser
WTW	Aansluitpunt mechanische ventilatie
MK	Meterkast
WM/DR	Opstelplaats Wasmachine en wasdroger

Bergse Veld Berghem



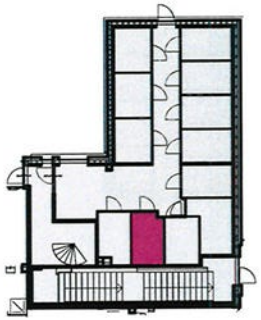
Voorbeeld appartement type B
Kapelaan Kitslaarstraat 8

Straatnaam	NR.	Etage	Slaapkamers
Kapelaan Kitslaarstraat	8	Begane grond	2



1:100

82 m² | € 647,19 (prijspeil 2023)



N
W O

KT	Opstelplaats kooktoestel
KK	Opstelplaats koelkast
VW	Opstelplaats vaatwasser
WTW	Aansluitpunt mechanische ventilatie
MK	Meterkast
WM/DR	Opstelplaats Wasmachine en wasdroger

Bergse Veld Berghem

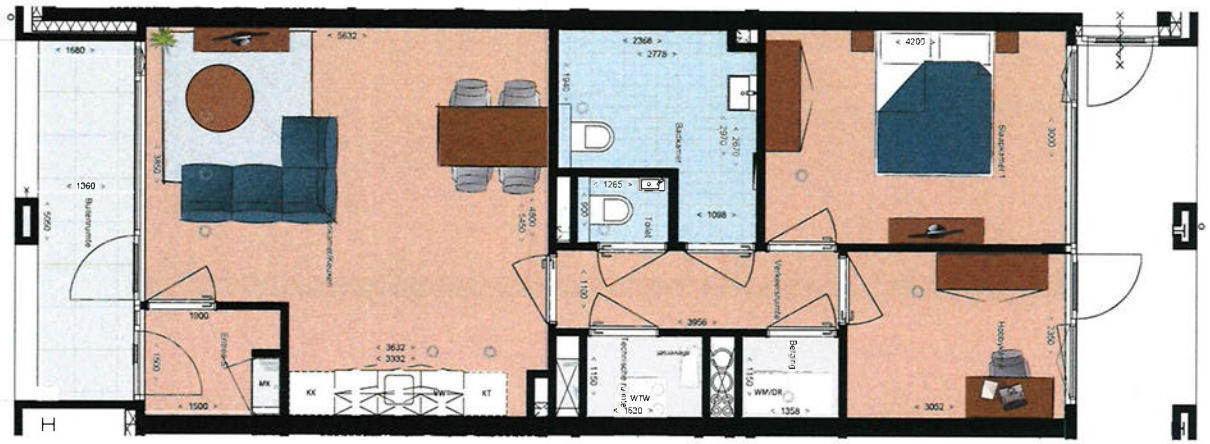


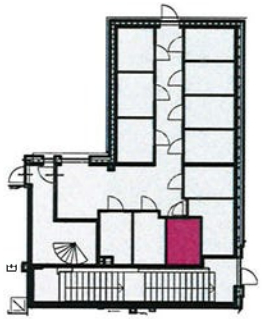
Voorbeeld appartement type C

Kapelaan Kitslaarstraat 10

Straatnaam	NR.	Etage	Slaapkamers
Kapelaan Kitslaarstraat	10, 14, 18, 22, 26	Begane grond	1 + hobbykamer

71 m² | € 647,19 (prijspeil 2023)





1:100



KT	Opstelplaats kooktoestel
KK	Opstelplaats koelkast
VW	Opstelplaats vaatwasser
WTW	Aansluitpunt mechanische ventilatie
MK	Meterkast
WM/DR	Opstelplaats Wasmachine en wasdroger

Bergse Veld Berghem

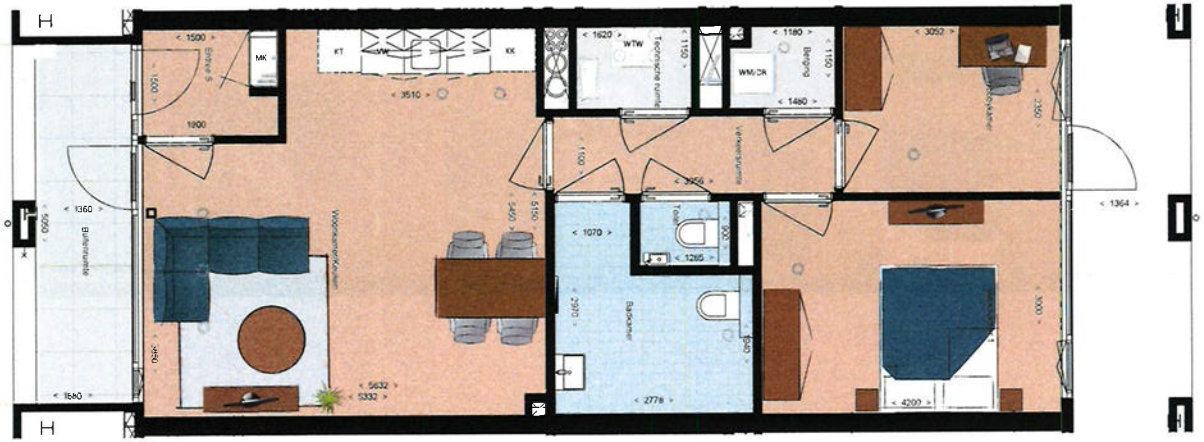


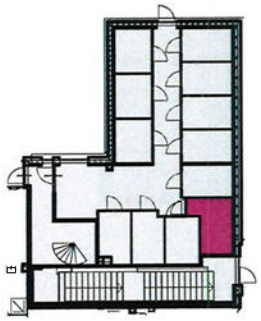
Voorbeeld appartement type C gespiegeld

Kapelaan Kitslaarstraat 12

Straatnaam	NR.	Etage	Slaapkamers
Kapelaan Kitslaarstraat	12, 16, 20, 24, 28	Begane grond	1 + hobbykamer

71 m² | € 647,19 (prijspeil 2023)





1:100

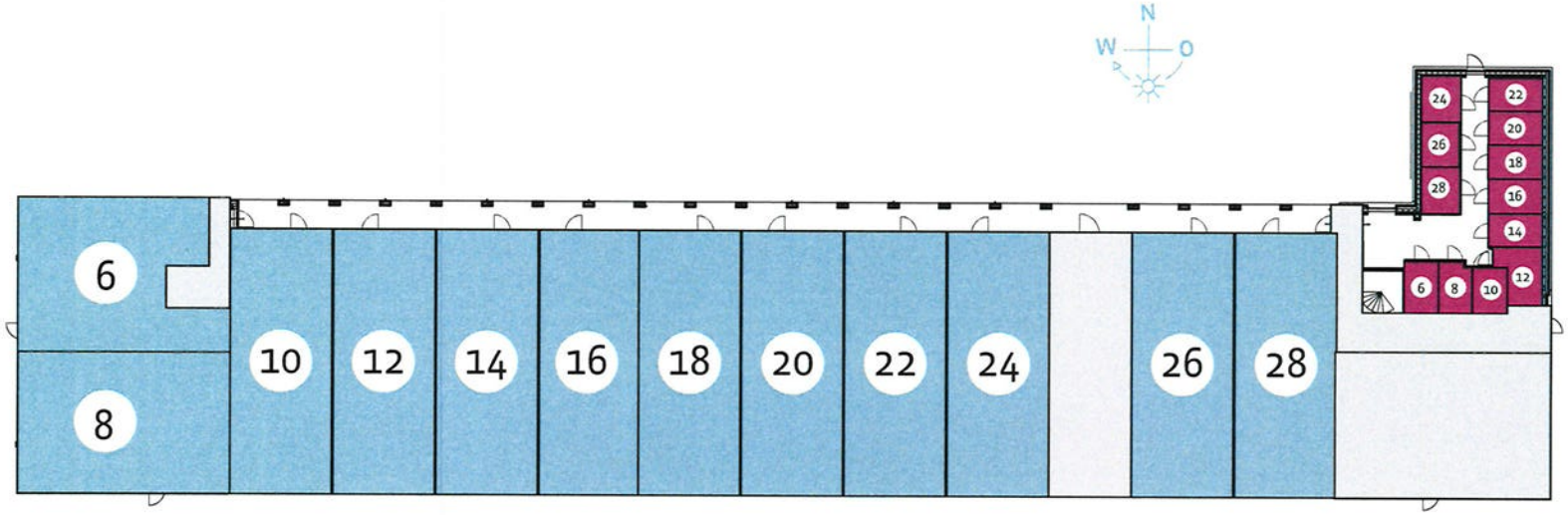
KT	Opstelplaats kooktoestel
KK	Opstelplaats koelkast
VW	Opstelplaats vaatwasser
WTW	Aansluitpunt mechanische ventilatie
MK	Meterkast
WM/DR	Opstelplaats Wasmachine en wasdroger

Bergse Veld Berghem



Totaaloverzicht appartementen

Straatnaam	NR.	Etage	Type	Slaapkamers	M2
Kapelaan Kitslaarstraat	6	Begane grond	A	2	75,8
Kapelaan Kitslaarstraat	8	Begane grond	B	2	81,66
Kapelaan Kitslaarstraat	10, 14, 18, 22, 26	Begane grond	C	1 + hobbykamer	70,86
Kapelaan Kitslaarstraat	12, 16, 20, 24, 28	Begane grond	C gespiegeld	1 + hobbykamer	70,86



1:100

Onderwerp: Containerdag
Verstuurd 23 juni naar bewoners fase 1

Beste bewoner van fase 1 Berghem,

Het is wat snel maar omdat meerdere mensen binnenkort al gaan verhuizen, organiseren we nu al een containerdag. We willen onze belofte nakomen en iedereen de mogelijkheid geven om hier gebruik van te maken. U leest er meer over in deze brief.

Containerdag zaterdag 8 juli 2023
Op zaterdag 8 juli aanstaande, staan er tussen 9.30 uur en 16.00 uur twee grote containers (één voor grof huisvuil en één voor hout) in de Bernhardstraat en één (grof huisvuil) in de Nelissenstraat. Deze containers zijn bedoeld voor de bewoners van fase 1 van het sloop-/nieuwbouwproject.

De firma Kazmouz is de hele dag aanwezig
Er zijn de hele dag medewerkers van Mooiland en de firma Kazmouz aanwezig. De firma Kazmouz probeert het afval zoveel mogelijk te scheiden. Daarnaast assisteren zij u bij het vullen van de containers en zien zij erop toe dat er enkel spullen in de containers gaan die erin mogen.

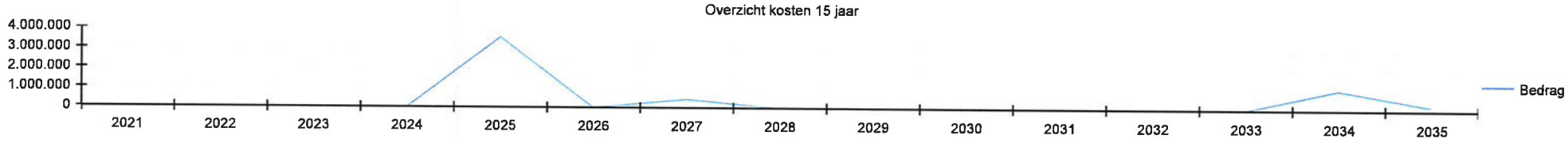
Wat mag er (niet) in de container?
In de container mag u spullen deponeren zoals oud ijzer, hout, meubels en ander grof huisvuil. Het is niet toegestaan om koel- en vrieskasten, andere elektronische apparaten, matrassen, etensresten, tuingrond of mest, autobanden, asbest verdachte materialen of vloeibare stoffen zoals olie, verf of frituurvet en ander chemisch afval in de container achter te laten. Deze kunt u zelf inleveren bij de milieustraat in Oss.

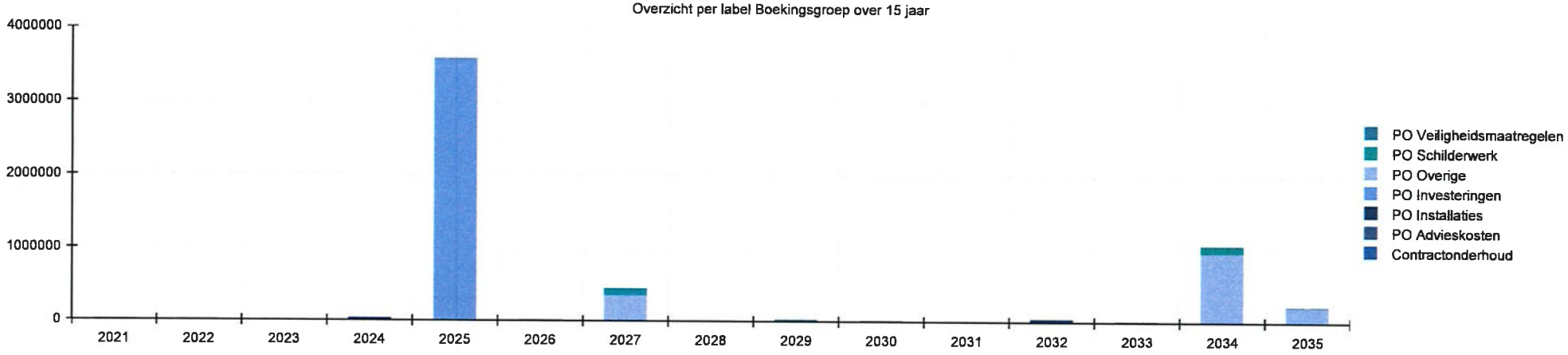
Heeft u vragen?
Bel ons gerust op telefoonnummer 088 450 1420 (Mariska).

Tot 8 juli 2023.

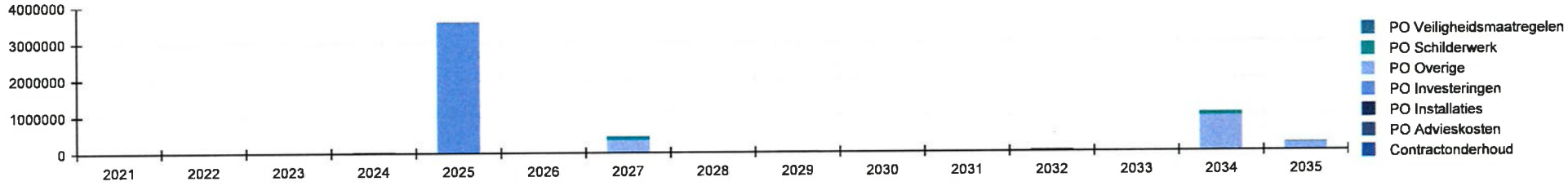
Met vriendelijke groet,

Mariska Zwiers, Morgan Vloet, Steffie Smit en Jolanda Martens
Mooiland


Overzicht kosten 15 jaar
4.000.000
3.000.000
2.000.000
1.000.000
0
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
Bedrag


Overzicht per label Boekingsgroep over 15 jaar
4000000
3000000
2000000
1000000
0
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
PO Veiligheidsmaatregelen
PO Schilderwerk
PO Overige
PO Investeringen
PO Installaties
PO Advieskosten
Contractonderhoud

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh



Geen Afbeelding

Bouwjaar:	1963
Einde exploitatie:	
Inspectiedatum:	31-12-2018
Kwaliteitslabel:	Basis

2

Kenmerken

Plaats:	BERGHEM
Nader te bepalen 2:	Cluster energetisch nog niet op orde

Aantallen

eenheden	81 WON

Toelichting

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
	Contractonderhoud																		
570	**Luchtbehandeling**																		
573110507	Dakventilator, collectief																		
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS				78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	937
5782	Onderhoudscontract woningen onder dak	1,00	STUKS				39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	470
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS				78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	937
5782	Onderhoudscontract woningen onder dak	1,00	STUKS				39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	470
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS				78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	937
5782	Onderhoudscontract woningen onder dak	1,00	STUKS				39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	470
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS				78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	937
5782	Onderhoudscontract woningen onder dak	1,00	STUKS				39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	470
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS				78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	937
5782	Onderhoudscontract woningen onder dak	1,00	STUKS				39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	470
573112001	Ventilatorbox, standaard																		
5781	Onderhoudscontract	9,00	STUKS	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	6.942
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	771
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	771
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	771
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	771
5781	Onderhoudscontract	1,00	STUKS	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	771

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
661	**Transport; liften**																	
661100	Elektrische lift																	
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
661200	Hydraulische lift																	
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6683	Doormelding spreekluisterverbinding en monitoring	1,00 POST	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	4.393
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
661410	Platformlift																	
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
6691	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
751310	Gevelwasinstallatie elektrisch																	
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
751320	Hangladder																	
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
7591	Verplichte jaarlijkse liftkeuring	1,00 POST	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	4.335
			10.874	10.874	10.874	11.460	11.460	11.460	11.460	11.460	11.460	11.460	11.460	11.460	11.460	11.460	11.460	170.145

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

	PO Advieskosten		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
460	**Schilderwerk buiten**																	
4601	Toezicht schilderwerk																	
4682	Toezicht schilderwerk	81,00 WON							4.620							4.620		9.240
4602	Voorbereiding schilderwerk																	
4683	Voorbereiding	81,00 WON						4.348							4.348			8.696
								4.348	4.620						4.348	4.620		17.936

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
	PO Installaties																		
570	**Luchtbehandeling**																		
573110507	Dakventilator, collectief																		
5710	Vervangen	1,00	STUKS												1.989				1.989
5710	Vervangen	1,00	STUKS												1.989				1.989
5710	Vervangen	1,00	STUKS												1.989				1.989
5710	Vervangen	1,00	STUKS												1.989				1.989
5710	Vervangen	1,00	STUKS												1.989				1.989
573112001	Ventilatorbox, standaard																		
5710	Vervangen	9,00	STUKS										3.431						3.431
575210501	Balansventilatie met warmteterugwinning < 250 m3/h																		
5710	Vervangen	1,00	STUKS												2.555				2.555
5710	Vervangen	1,00	STUKS												2.555				2.555
5710	Vervangen	1,00	STUKS												2.555				2.555
5710	Vervangen	1,00	STUKS												2.555				2.555
5710	Vervangen	1,00	STUKS												2.555				2.555
610	**Centrale elektrotechnische Voorzieningen**																		
615120	(Hoofd)verdeelinrichtingen																		
6110	Vervangen	1,00	STUKS				3.014												3.014
6110	Vervangen	1,00	STUKS				3.014												3.014
6110	Vervangen	1,00	STUKS				3.014												3.014
6110	Vervangen	1,00	STUKS				3.014												3.014
6110	Vervangen	1,00	STUKS				3.014												3.014
630	**Verlichting**																		
631110	Lichtgroepenkasten																		
6310	Vervangen	1,00	STUKS				857												857
6310	Vervangen	1,00	STUKS				857												857
6310	Vervangen	1,00	STUKS				857												857
6310	Vervangen	1,00	STUKS				857												857
6310	Vervangen	1,00	STUKS				857												857
631130001	Verlichtingsarmaturen TL (klein)																		
6310	Vervangen	1,00	STUKS												194				194
6310	Vervangen	1,00	STUKS												194				194
6310	Vervangen	1,00	STUKS												194				194
6310	Vervangen	1,00	STUKS												194				194
6310	Vervangen	1,00	STUKS												194				194

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
631130002	Verlichtingsarmaturen PL (klein)																		
6310	Vervangen	1,00	STUKS												177				177
6310	Vervangen	1,00	STUKS												177				177
6310	Vervangen	1,00	STUKS												177				177
6310	Vervangen	1,00	STUKS												177				177
6310	Vervangen	1,00	STUKS												177				177
631130003	Verlichtingsarmatuur LED (klein)																		
6310	Vervangen	1,00	STUKS												155				155
6310	Vervangen	1,00	STUKS												155				155
6310	Vervangen	1,00	STUKS												155				155
6310	Vervangen	1,00	STUKS												155				155
6310	Vervangen	1,00	STUKS												155				155
631130004	Verlichtingsarmatuur TL (groot)																		
6310	Vervangen	1,00	STUKS												264				264
6310	Vervangen	1,00	STUKS												264				264
6310	Vervangen	1,00	STUKS												264				264
6310	Vervangen	1,00	STUKS												264				264
6310	Vervangen	1,00	STUKS												264				264
631130005	Verlichtingsarmatuur PL (groot)																		
6310	Vervangen	1,00	STUKS												238				238
6310	Vervangen	1,00	STUKS												238				238
6310	Vervangen	1,00	STUKS												238				238
6310	Vervangen	1,00	STUKS												238				238
6310	Vervangen	1,00	STUKS												238				238
631130006	Verlichtingsarmatuur LED (groot)																		
6310	Vervangen	1,00	STUKS												364				364
6310	Vervangen	1,00	STUKS												364				364
6310	Vervangen	1,00	STUKS												364				364
6310	Vervangen	1,00	STUKS												364				364
6310	Vervangen	1,00	STUKS												364				364

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
641	**Communicatie; signalen**																		
642240901	Videofooninstallaties, huistoestel																		
6410	Vervangen	1,00	STUKS												562				562
6410	Vervangen	1,00	STUKS												562				562
6410	Vervangen	1,00	STUKS												562				562
6410	Vervangen	1,00	STUKS												562				562
6410	Vervangen	1,00	STUKS												562				562
651	**Beveiliging; brand**																		
651101	Rookmelder standalone																		
6510	Vervangen	1,00	STUKS										51						51
6510	Vervangen	1,00	STUKS										51						51
6510	Vervangen	1,00	STUKS										51						51
6510	Vervangen	1,00	STUKS										51						51
6510	Vervangen	1,00	STUKS										51						51
							19.356						3.685		32.490				55.531

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

	PO Investeringen			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
040	**Investeringsproject**																		
004001	BASISRENOVATIE (Binnenwerk + energetisch)																		
0001	INVESTERINGSPROJECT	72,00	STUKS					3.571,920											3.571,920
								3.571,920											**3.571,920**

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
	PO Overige																		
210	**Gevel**																		
312401	Ramen hout																		
3110	Vervangen	637,00	STUKS														351.602		351.602
31240101	Vervangen draaidelen tijdens schilderwerk EG																		
3110	Vervangen	81,00	WON							3.026							3.026		6.052
313101	Deuren hout																		
3110	Vervangen	267,00	STUKS														272.523		272.523
314001	Kozijnen hout																		
3182	Serviceonderhoud	2.292,23	M2														4.953		4.953
314501	Panelen hout																		
3110	Vervangen	20,00	M2														2.763		2.763
411129	Buitenwandafwerking voegwerk																		
4110	Vervangen	6.924,00	M2							264.400									264.400
411281	Raamdorpelstenen																		
4110	Vervangen	1,00	M1														88		88
521209	Hemelwaterafvoer buiten PVC/PE																		
5210	Vervangen	1.324,08	M1							41.993									41.993
270	**Dak**																		
372209	Dakraam kunststof																		
3710	Vervangen	28,00	STUKS							12.089									12.089
374003	Schoorsteen metselwerk																		
3770	Vervangen van onderdelen	68,00	STUKS														36.503		36.503
471728001	Dakaansluiting lood, slabben																		
4710	Vervangen	228,00	M1							17.765									17.765
472110001	Dakafwerking bitumen, baanvormig																		
4726	Overlagen	2.240,00	M2															124.505	124.505
472202001	Dakafwerking beton, pannen																		
4710	Vervangen	3.008,00	M2														234.006		234.006
472214003	Dakafwerking vezelcement, golfplaten																		
4710	Vervangen	929,00	M2															79.162	79.162
472704001	Goten zink, bakgoot																		
4710	Vervangen	194,00	M1														14.936		14.936
472704002	Goten zink, mastgoot																		
4710	Vervangen	330,00	M1														25.407		25.407
										339.273							945.806	203.667	1.488.746

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

	PO Schilderwerk		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
210	**Gevel**																	
411209	Buitenwandafwerking kunststof																	
4141	Reinigen, incl. waxen	288,00 M2							4.278							4.278		8.555
270	**Dak**																	
211609	Overstekken en boeiboorden kunststof																	
2741	Reinigen, incl. waxen	540,00 M1							3.645							3.645		7.290
460	**Schilderwerk buiten**																	
31000001	Houtrotherstel tijdens schilderwerk EG																	
3170	Vervangen van onderdelen	81,00 WON							17.216							17.216		34.432
									25.139							**25.139**		**50.277**

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
	PO Schilderwerk																	
460	**Schilderwerk buiten**																	
46100001	Buitenschilderwerk per woning EG																	
4620	Vervolgsysteem, hergebruik, revisie	81,00 WON							73.445							73.445		146.891
									73.445							**73.445**		**146.891**

3008: Parlevlietst6-38,Broersst2-22,Nelissenst2-20,Bernh

				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
	PO Veiligheidsmaatregelen																		
651	**Beveiliging; brand**																		
651102	Rookmelder gekoppeld																		
6510	Vervangen	40,00	STUKS									10.164							10.164
6510	Vervangen	40,00	STUKS									10.164							10.164
6510	Vervangen	1,00	STUKS										254						254
6510	Vervangen	1,00	STUKS										254						254
6510	Vervangen	1,00	STUKS										254						254
6510	Vervangen	1,00	STUKS										254						254
6510	Vervangen	1,00	STUKS										254						254
651110	Brandmeldinstallaties, collectief																		
6585	Voorbereiding / quickscan vervanging BMI en OAI	1,00	POST															1.210	1.210
6585	Voorbereiding / quickscan vervanging BMI en OAI	1,00	POST															1.210	1.210
6585	Voorbereiding / quickscan vervanging BMI en OAI	1,00	POST															1.210	1.210
6585	Voorbereiding / quickscan vervanging BMI en OAI	1,00	POST															1.210	1.210
6585	Voorbereiding / quickscan vervanging BMI en OAI	1,00	POST															1.210	1.210
												20.328	1.271					6.050	27.649

Toekomst van uw woning en wijk in Berghem

22 april 2023



Wij geven thuis

Mooiland

Agenda

- Welkom – even voorstellen
- Het plan
- Waarom?
- Klantreis en sociaal plan
- Huurderskoepel
- Planning
- Afsluiting



Het plan

- Het slopen van 46 huurwoningen fase 1
- Het slopen van 29 huurwoningen fase 2
- 4 koopwoningen (nog niet meegenomen in plan)
- 6 huurwoningen (nog niet meegenomen in plan)

Nieuwbouw: Toevoegen aantal woningen, verschillende type woningen voor diverse doelgroepen

Het plan in twee fasen

Fase 1: 46 woningen

- Bernhardstraat 1 t/m 25 (oneven)
- Bernhardstraat 2 t/m 22 (even)
- Nelissenstraat 1 t/m 25 (oneven)
- Parlevlietstraat 22 t/m 38 (even)

Fase 2: 29 woningen

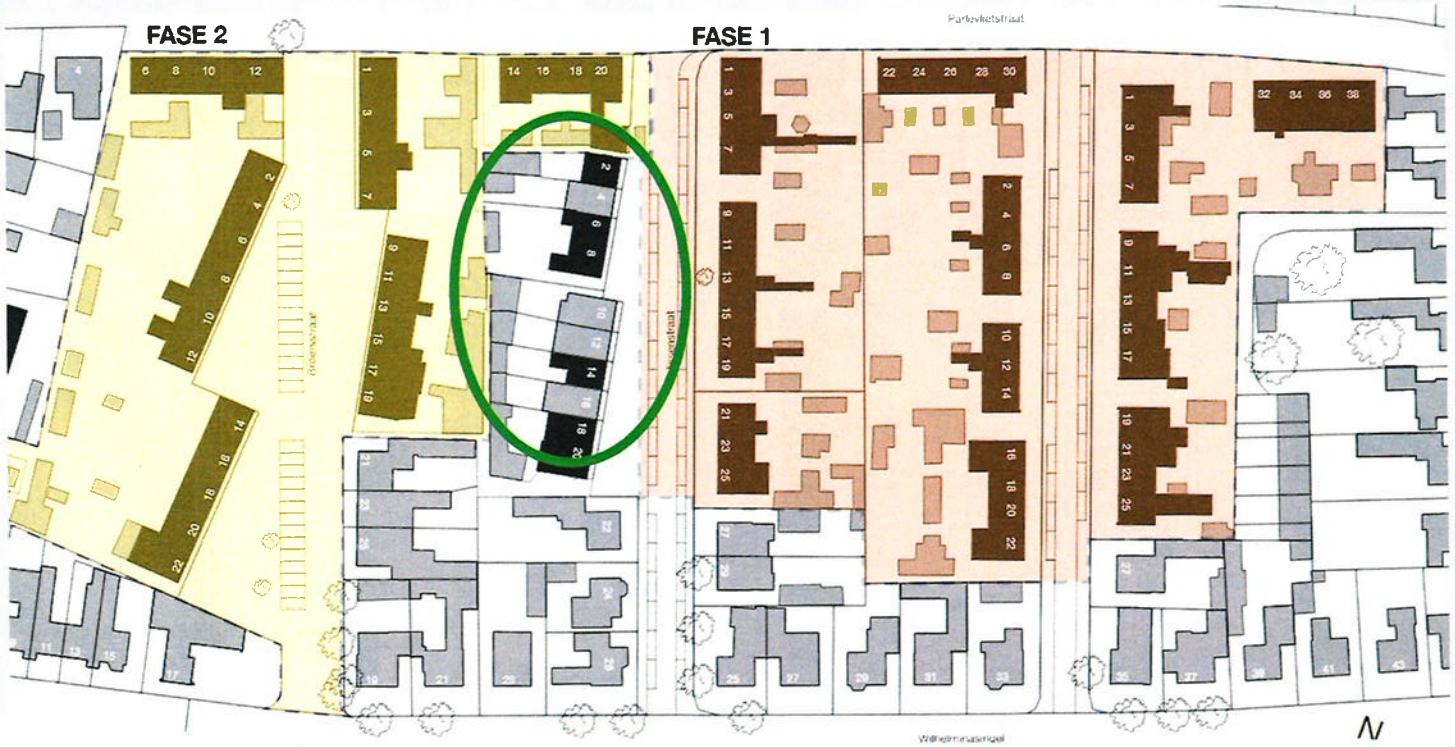
- Parlevlietstraat 6 t/m 20 (even)
- Broersstraat 1 t/m 19 (oneven)
- Broersstraat 2 t/m 22 (even)

Op dit moment nog niet meegenomen in het plan: Nelissenstraat 2 t/m 20 (even), waarvan 4 koopwoningen (4, 10, 12, 16)


FASE 2
FASE 1
Parkevlietstraat
Nelissenstraat
Wilhelminasingel
N

In onderzoek huurwoningen

- Nelissenstraat 2 t/m 20 (even), waarvan 4 koopwoningen (4, 10, 12, 16)



Waarom sloop/nieuwbouw?

- Energie huidige woningen:
  - Laag energielabel
  - Weinig/geen isolatie van vloer/dak en gevel
  - Dak niet geschikt voor zonnepanelen
  - Niet geïsoleerde bergingen
- Comfort huidige woningen/uw klachten:
  - Geluidsoverlast tussen woningen, bij isolatie van woningen wordt de geluidsoverlast nog meer
  - Tocht- en vochtklachten
  - Woningen erg warm in de zomer, koud in de winter (vooral bij woningen zonder zolder).

Waarom sloop/nieuwbouw?

- Technisch huidige woningen:
  - Dak/schoorstenen aan vervanging toe
  - Begane grond vloeren bij sommige woningen zijn aan vervanging toe
  - Gevelbekleding laat los, slecht voegwerk
  - Golfplaten Broerstraat erg slecht
  - Asbest in woningen (niet gevaarlijk als je er niet aankomt, lastig bij renovatie)
  - Problemen met de riolering
  - Regendoorslag
  - Sommige woningen: verouderde keuken/badkamer/toilet

Waarom sloop/nieuwbouw?

- Aan de woningen moet te veel gebeuren om ze toekomstbestendig, energiezuinig en comfortabel te maken.
- Eenzijdige wijk veel woningen van hetzelfde type. Past niet binnen de toekomstige vraag van woningen.
  - Stijging aantal 1 en 2-persoons huishoudens; aantal gezinnen daalt
  - Behoefte aan een gezonde mix van woningen van woningen voor verschillende doelgroepen. Ook levensloopgeschikte woningen.
- Meer ruimte voor groen (uitstraling/hitteproblematiek)

Klantreis


De toekomst van uw woning en uw buurt
De boodschap en oproep deelname klankbordgroep.
1e Bewoners-bijeenkomst
We maken kennis met elkaar en bespreken de woonmogelijkheden voor de toekomst.
Huisbezoek
Klankbord-groepoverleg
2e Bewoners-bijeenkomst
We bespreken de eerste schets van het plan en het sociaal plan.
3e Bewoners-bijeenkomst
Huisbezoek
We laten het ontwerp zien, bespreken het sociaal plan en de akkoordverklaring.
Klankbord-groepoverleg
4e Bewoners-bijeenkomst
Klankbord-groepoverleg
Start sociaal plan na akkoord Mooiland.
We presenteren het definitieve plan.
Niet terugkeren.
Kijkdag woning en ontmoeten bewoners.
Klankbord-groepoverleg
Naar ander adres.
Voorbereiden verhuizing.
Tijdelijk ander adres, daarna terugkeren naar nieuwbouw.
Verhuizen naar nieuwbouwwoning.
Servicedag nieuwbouwwoning.

Sociaal plan voor huurders fase 1

- U krijgt voorrang op andere woningzoekenden (urgentie)
- Wettelijke verhuiskostenvergoeding € 7.156,00 (prijspeil 2023)
- Vergoeding Zelf Aangebrachte Verandering indien goedgekeurd door Mooiland
- 1 maand geen dubbele huur bij verhuizing
- Behoud van inschrijftijd na verhuizing
- Terugkeergarantie naar nieuwbouw
- Huurgewenning (als u geen huurtoeslag krijgt en uw inkomen behoort bij de doelgroep)
- Deelname klankbordgroep

Mogelijkheid doorstroming fase 1

- Naar nieuwbouw Bergsche veld (centrum Berghem)
- Tijdelijk naar fase 2 als u wilt terugkeren naar de nieuwbouw van fase 1.
- 12 Sociale huurwoningen Mooiland
- Oplevering medio 2024



Huisbezoeken fase 1

- De projectconsulent komt bij u langs om uw persoonlijke situatie te bespreken met uw wensen en zorgen.
- U kunt vragen stellen over het sociaal plan.
- Nadat u het sociaal plan ondertekend, krijgt u urgentie.
- Als meerdere 'herhuisvestingsurgente' huurders interesse hebben in dezelfde woning, krijgt degene met de langste woonduur voorrang.

U heeft de mogelijkheid om na deze informatiebijeenkomst een huisbezoek in te plannen bij de projectconsulent.

Huurderskoepel Grave

- Staat voor de belangen van alle huurders van Mooiland
- Zie website: www.huurderskoepelgrave.nl

- Heeft u ondersteuning nodig of vragen?

  Contactpersoon: Johanna van Mun

  E-mail: koepelgrave@ziggo.nl

  Telefoonnummer: 06 14359616

Planning

- Binnenkort ontvangt u de nieuwsbrief
- Komende maanden de huisbezoeken van fase 1
- Na de zomer communiceren we het startmoment fase 2 sociaal plan
- Volgende bijeenkomsten afhankelijk van het gemeentelijk traject
- Omwonenden worden meegenomen in de communicatie
- Voorbereiding start 2023/2024

Heeft u vragen?

- Stel deze aan de projectconsulent Mariska Zwiers, telefoon 088 – 450 1420 of per mail mzwiers@mooiland.nl
- Mariska is afwezig van 28 april tot en met 5 mei 2023. Daarom een inloopspreekuur in deze week:
  - Woensdag 3 mei is er mogelijkheid om vragen te stellen in de projectwoning Broersstraat 6 van 09.00 tot 12.00 uur.
- Wekelijks een inloopspreekuur in de Broersstraat 6, vanaf 10 mei: woensdag van 10.00 tot 12.00 uur

De toekomst van uw woning en uw buurt



Wij geven thuis

Mooiland

Vooraankondiging informatiebijeenkomst
Verstuurd: 3-3-2023

Beste meneer/ mevrouw,

Je kunt er bijna niet omheen, in de media hoor je bijna dagelijks over het grote tekort aan woningen in Nederland. De woningmarkt staat onder druk. Door prijsstijgingen en een tekort aan bouwlocaties worden de wachtlijsten voor woningzoekenden steeds langer. Naast het woningtekort ligt er ook een enorme opgave om woningen te verduurzamen. In deze brief leest u er meer over.

De woningen van Mooiland
De combinatie van het tekort aan woningen en de verduurzamingsopgave zorgt ervoor dat Mooiland op een andere manier naar haar woningbezit moet kijken.

Op dit moment onderzoekt Mooiland haar woningen in Berghem op wijk-, -buurt en straatniveau. We kijken hierbij naar de staat van de woningen, het energieverbruik en of de woningen toekomstbestendig zijn.

Aanvragen aanbrengen veranderingen aan de woningen
We ontvangen regelmatig aanvragen voor het aanbrengen van veranderingen aan de woningen. We adviseren u op dit moment te wachten met het doen van (grote) uitgaven aan uw woning totdat er meer duidelijkheid is. Daarom worden aanvragen hiervoor op dit moment niet in behandeling genomen.

Wij nodigen u uit
Wij verwachten u eind april meer duidelijkheid te kunnen geven over wat dat voor u betekent. Op een later moment ontvangt u een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst.

Heeft u vragen?
Wij begrijpen dat u vragen heeft na het lezen van deze brief. Op dit moment kunnen wij helaas nog niet meer informatie geven. Wij willen u vragen om uw vragen tijdens de bijeenkomst in april te stellen. Ook na de bijeenkomst staan wij klaar om u persoonlijk te woord te staan en een afspraak te maken met de wijkconsulent.

Met vriendelijke groet,

Mooiland

Mariska Zwiers
Wijkconsulent

Aankondiging bijeenkomst 'De toekomst van uw woning'
Verstuurd 4-4-2023

Beste meneer/ mevrouw,

Onlangs stuurde wij u een brief waarin wij u vertelde dat Mooiland haar woningen onderzoekt op onder andere toekomstbestendigheid. We kondigde daarin ook een bewonersbijeenkomst aan. Daarover gaat deze brief.

Belangrijke bewonersbijeenkomst zaterdag 22 april om 10.00 uur
Wij nodigen u uit voor een bewonersbijeenkomst op zaterdag 22 april om 10.00 uur in 'De Berchplaets' aan Sportstraat 3 in Berghem. Deze bijeenkomst gaat over de toekomst van uw woning. Daarom is het erg belangrijk dat u erbij bent. Wilt u een familielid of kennis meenemen naar deze bijeenkomst? Zij zijn ook van harte uitgenodigd.

Kunt u echt niet aanwezig zijn?
Neem dan contact op met Mariska Zwiers via mzwiers@mooiland.nl of telefonisch via 088 450 1420. Zij maakt graag een persoonlijke afspraak met u.

Heeft u vragen?
Wij begrijpen dat u vragen heeft na het lezen van deze brief. We willen u vragen om uw vragen tijdens de bijeenkomst op 22 april te stellen. Ook na de bijeenkomst staan wij klaar om u persoonlijk te woord te staan en een afspraak te maken met de wijkconsulent.

Met vriendelijke groet,

Mooiland

Mariska Zwiers
Wijkconsulent

Deze uitnodiging is verstuurd naar de huurders van de Broersstraat, Bernhardstraat, Nelissenstraat, Parlevlietstraat en naar de eigenaren van de Nelissenstraat.

Aankondiging bijeenkomst 'De toekomst van uw woning'
Verstuurd: 4-4-2023

Beste meneer/ mevrouw,

Onlangs stuurde wij u een brief waarin wij u vertelde dat Mooiland haar woningen onderzoekt op onder andere toekomstbestendigheid. We kondigde daarin ook een bewonersbijeenkomst aan. Daarover gaat deze brief.

Belangrijke bewonersbijeenkomst zaterdag 22 april om 15.00 uur
Wij nodigen u uit voor een bewonersbijeenkomst op zaterdag 22 april om 15.00 uur in 'De Berchplaets' aan de Sportstraat 3 in Berghem. Deze bijeenkomst gaat over de toekomst van uw woning. Daarom is het erg belangrijk dat u erbij bent. Wilt u een familielid of kennis meenemen naar deze bijeenkomst? Zij zijn ook van harte uitgenodigd.

Kunt u echt niet aanwezig zijn of heeft u vragen?
Neem dan contact met mij op via mzwiers@mooiland.nl of telefonisch via 088 450 1420. Ik maak graag een persoonlijke afspraak met u.

Met vriendelijke groet,

Mooiland

Mariska Zwiers
Wijkconsulent

Deze uitnodiging is verstuurd naar de huurders van de Broersstraat, Bernhardstraat, Nelissenstraat, Parlevietstraat en naar de eigenaren van de Nelissenstraat.

Aankondiging bijeenkomst 'De toekomst van uw wijk'
Verstuurd 4-4-2023

Beste meneer/ mevrouw,

Je kunt er bijna niet omheen, in de media hoor je bijna dagelijks over het grote tekort aan woningen in Nederland. De woningmarkt staat onder druk en door prijsstijgingen en een tekort aan bouwlocaties worden de wachtlijsten voor woningzoekenden steeds langer. Naast het woningtekort ligt er ook een enorme opgave om woningen te verduurzamen. Dit betekent iets voor de woningen van Mooiland. Omdat u in een rij woont met woningen van Mooiland informeren wij u hier graag over.

De toekomst van uw wijk
Mooiland zoekt naar mogelijkheden om meer woningen te kunnen bouwen om de druk op de woningmarkt te verlagen. Dat doen we door bouwgronden aan te kopen en soms door bestaande woningen te slopen en daarvoor meer nieuwe woningen terug te bouwen. Ook voor Berghem hebben we de mogelijkheden bekeken. Hoewel u geen woning van Mooiland huurt, hebben onze plannen in uw wijk invloed op u en uw woning. Graag willen wij daarover met u in gesprek.

Informatiebijeenkomst op 22 april 2023
Op 22 april om 15.00 uur organiseren we een informatiebijeenkomst in "de Berchplaets (Sportstraat 3, Berghem). De informatie die gedeeld wordt op deze dag is gericht op de huurders van Mooiland. Een deel van de informatie kan ook voor u belangrijk zijn. Als toehoorder bent u van harte welkom op deze informatieavond. Wij beseffen dat u een ander belang heeft dan onze huurders. Daarom maken wij op een later moment graag een persoonlijke afspraak met u.

Kunt u niet aanwezig zijn?
Neem dan gerust contact met mij op via mzwiers@mooiland.nl of telefonisch via 088 450 1420.

Met vriendelijke groet,

Mooiland

Mariska Zwiers
Wijkconsulent

Deze uitnodiging is verstuurd naar de huurders van de Broersstraat, Bernhardstraat, Nelissenstraat, Parlevietstraat en naar de eigenaren van de Nelissenstraat.