

## Vraag en antwoorden Talmastraat / Kadijk

### Keuze

- Mijn woning wordt gesloopt, waar moet ik gaan wonen?

U heeft de keuze uit 2 opties:

- 1) U verhuist definitief naar een woning buiten het project.  
OF
- 2) U keert terug naar de nieuwbouw en verhuist tijdelijk naar een wisselwoning.  
(=2 x verhuizen).

- Wanneer moet je aangeven of je wilt terugkeren?

Nadat Elan Wonen een definitief plan heeft gemaakt. Dit plan is waarschijnlijk klaar in de zomer van 2025.

### Verhuizen

- Wat is een peildatum?

De peildatum is het moment waarop de herhuisvesting begint. Vanaf deze datum kunt u met voorrang verhuizen naar een passende andere woning en krijgt u een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. Dit is in 2025.

- Vanaf wanneer kan ik met voorrang verhuizen?

Dat kan vanaf het moment dat de peildatum is afgegeven door de gemeente. We verwachten in 2025. U heeft dan 18 maanden de tijd om te verhuizen.

- Als ik voor de peildatum al verhuis, krijg ik dan ook een verhuiskostenvergoeding?

Elan Wonen heeft een coulanceregeling. Zodra wij tijdelijk kunnen verhuren keren wij de verhuiskostenvergoeding uit. Een half jaar voor de peildatum is dit mogelijk. Als u zelf een andere woning heeft gevonden, neem dan contact met ons op.

- Ik wil naar een andere stad/dorp verhuizen. Krijg ik dan ook voorrang op woningen?

Dat hangt af van waar u naartoe wilt verhuizen. Voorrang geldt alleen in Zuid-Kennemerland (Haarlem, Heemstede, Zandvoort, Bloemendaal, Bennebroek, Vogelenzang, Overveen, Aerdenhout). Wilt u naar een andere plaats verhuizen, dan heeft u daarvoor geen voorrang. U krijgt wel de verhuiskostenvergoeding.

- Moet je ingeschreven staan bij Woonservice om met urgentie te verhuizen?

Ja, dat is nodig. Staat u nog niet ingeschreven bij Woonservice? Doe dat zo snel mogelijk. Via Woonservice worden alle woningen aangeboden. U kunt alleen van uw urgentiestatus gebruik maken en op vrijgekomen woningen reageren, indien u staat ingeschreven bij Woonservice.

- Kunnen jullie mij helpen met het vinden van andere huisvesting?

In eerste instantie kunt u zelf met de urgentieverklaring via Woonservice een passende woning vinden. Heeft u daar hulp bij nodig dan bieden wij die graag. In het najaar komt de sociaal projectleider bij u langs om uw situatie te bespreken en uw verhuishwensen te inventariseren. Heeft u extra ondersteuning nodig? Geef dat tijdens dit gesprek dan aan.

- Als ik reageer op woningen via Woonservice, voor welke woningen kom ik dan in aanmerking?

U komt in aanmerking voor een passende woning, afhankelijk van uw gezinssamenstelling en inkomen.

- Bij meerdere reacties op dezelfde woning, wie krijgt voorrang?

Woningen worden toegewezen op basis van passend toewijzen. Urgentie gaat voor, dan inschrijfduur, en bij gelijke inschrijfduur wordt naar leeftijd gekeken.

- Wat is de status van het project Manpadslaan in Heemstede?

Manpadslaan is geen project van Elan Wonen, maar van een ontwikkelaar. Er is een optie dat Elan Wonen woningen gaat uitnemen in dit project, maar dit duurt langer dan de nieuwbouw van Talma/Kadijk.

- Mag ik ook op vrije sector- of koopwoningen reageren?

Ja, dat mag. U ontvangt dan ook de verhuiskostenvergoeding.

### **Terugkeren naar nieuwbouw**

- Kan ik verhuizen naar een andere plek binnen het project?

De regels voor terugkeer zijn nu nog niet exact bekend. Deze afspraken worden gemaakt in het Sociaal Project Plan (SPP). De basisregel is dat iedereen terug mag keren naar de eigen plek. Hoe een eventuele voorkeur voor een andere plek kan worden doorgegeven wordt vastgelegd in het SPP.

- Kan ik terugkeren, ook als mijn inkomen te hoog is?

Ja, dat kan. Iedereen heeft de optie om terug te keren naar de nieuwbouw.

### **Wisselwoning**

- Kan ik ook in de wisselwoning blijven wonen?

Dat is niet de bedoeling. U moet de keuze maken of u wil terugkeren of naar een andere woning buiten het project wil verhuizen. Kiest u voor terugkeren dan zoekt Elan Wonen een wisselwoning voor u. Bij het zoeken naar een wisselwoning houden we, zoveel als mogelijk rekening met uw wensen. Deze wisselwoning is in principe tijdelijk met het voornemen om terug te keren. In deze tijd van krapte op de woningmarkt kunnen wij niet in al uw wensen tegemoetkomen. In uitzonderlijke gevallen mag u in de wisselwoning blijven.

- Waar heeft Elan Wonen wisselwoningen?

Elan Wonen heeft geen vaste wisselwoningen. Tegen de tijd dat de wisselwoningen nodig zijn kijkt Elan Wonen naar vrijkomende woningen. Die gaan dan met voorrang naar deze groep woningzoekenden.

- Moet ik me ook inschrijven bij Woonservice als ik wil terugkeren?

Ja, ook dan moet u zich inschrijven bij Woonservice.

- Moet ik zelf op zoek naar een wisselwoning?

Nee, Elan Wonen regelt een tijdelijke wisselwoning.

- Moet ik al mijn spullen meeverhuizen naar de wisselwoning?

Ja, er is geen aparte opslag. Uw spullen gaan mee naar de wisselwoning.

Bewonerstip: Social deal biedt goedkope verhuisservice aan.

- Hoe hoog is de huur van de wisselwoning?

U betaalt de kale huurprijs van uw huidige woning en de servicekosten van de wisselwoning.

### Het plan

- Wat vindt de gemeente van de plannen zoals het nu bekend is?

De gemeente is geïnformeerd en heeft zich niet negatief uitgelaten. De gemeente gaat het plan wanneer het definitief is, toetsen aan de kaders van de gemeente. Hierna volgt het besluit van de vergunningsverstrekking. Het bestemmingsplan blijft sociale huurwoningen.

- Hoe zit het met de parkeerplaatsen?

Dat wordt nog besproken met de gemeente.

- Kan er een verdieping bovenop komen?

Nee. Het uitgangspunt is om de woningen betaalbaar te houden. Het is dan niet mogelijk de oppervlakte te vergroten.

- Is er inspraak in de bouw van het huis?

Het uitgangspunt is terugbouwen wat er nu staat. Maar wel op basis van de nieuwe regels (bouwbesluit). Met de Meedenkgroep gaan we kijken naar de mogelijkheden die er zijn.

- Komen er zonnepanelen?

Dat zijn zaken die nog verder onderzocht moeten worden.

- Blijven de tuinen gelijk als nu?

Uitgangspunt is dat dezelfde vorm/footprint gehanteerd wordt. Met als reden dat hierdoor het vergunningstraject sneller kan worden doorlopen. Elan Wonen gaat wel binnen de marges op zoek naar optimalisaties.

### Financieel

- Wat worden de huurprijzen voor de nieuwbouw?

De prijzen zijn nog niet bekend, maar blijven binnen de huurtoeslaggrens. Als u terugkeert zijn er 2 grenzen voor de woningen. De huurgrens voor alleenstaanden is € 650,43 en voor een meerpersoonshuishouden € 697,07 (prijspeil 2024). Huurders die een hogere huurprijs betalen voor hun huidige woning, betalen deze huur ook voor de nieuwbouw.

- Krijg ik een verhuiskostenvergoeding? (= *verhuis- en herinrichtingskosten*)

Alle huurders met een regulier huurcontract die staan ingeschreven op het adres en daar ook echt wonen, komen vanaf de peildatum in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding.

Per adres gaat het om 1 vergoeding. In 2024 is dit € 7.428,-. U krijgt dit bedrag eenmalig. Het maakt niet uit of u in één keer verhuist naar een definitieve woning of naar een wisselwoning. U maakt zelf de afweging waar u het bedrag aan uitgeeft.

- Hoe is de hoogte van de verhuiskostenvergoeding vastgesteld?

Dit is een landelijke regeling waar Elan Wonen niet vanaf wijkt.

- Als ik dit jaar nog verhuis, krijg ik dan ook een verhuiskostenvergoeding?

Nee, pas na de 'peildatum'. Elan Wonen hanteert wel een coulanceregeling, wij keren ook de verhuiskosten uit vanaf het moment dat wij tijdelijk mogen verhuren.

- Wat is huurgewenning?

Gaat u naar een andere woning verhuizen die € 50 euro of meer duurder is, kunnen bewoners met een lager inkomen huurgewenning aanvragen. U gaat dan in 3 stappen meer betalen voor uw woning. Deze regeling wordt opgenomen in het Sociaal Project Plan.

- Als ik zelf zorg voor een wisselwoning, ontvang ik dan ook een vergoeding?

Ja, dan ontvangt u € 200,- per maand met een maximum van € 4.000 euro bovenop de verhuiskostenvergoeding. Deze zaken worden opgenomen in het SPP.

- Wat kost een inschrijving bij Woonservice?

Inschrijven bij Woonservice kost € 10,- per jaar. U betaalt deze kosten zelf.

### **Huidige woning**

- Als ik tot aan de sloop nog reparatieverzoeken heb worden die dan nog wel uitgevoerd?

Ja, noodzakelijk onderhoud wordt uitgevoerd.

- Wat gebeurt er met de huurprijs van mijn huidige woning?

De huidige huurprijs is bevroren en dat blijft zo tot u een contract tekent voor de nieuwbouwwoning, tenzij u naar een andere woning verhuist. Dan betaalt u de huurprijs van de nieuwe woning.

### **Meer informatie**

- Wanneer horen we meer?

Na de zomerperiode (ongeveer november) starten de Meedenkbijeenkomsten. Wij houden u op de hoogte.

- Ik heb een vraag, bij wie kan ik terecht?

Neem voor vragen contact op met Sandra van Wijk of Gabriëlle de Waal. Zij zijn bereikbaar via onze Klantenservice op (023) 515 98 59 of [klantenservice@elanwonen.nl](mailto:klantenservice@elanwonen.nl).

*Let op: Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.*