

## **gBewoners Vissenbuurt zijn tegenwerking zat en willen niet 'onder de brug' terecht komen**

In de Vissenbuurt is grote onrust sinds *Volkshuisvesting* het plan heeft om de Grondel- Goudwinde- en deel Forelstraat in Arnhem te willen slopen. Huidige huurders die (willen) vertrekken, worden tegengewerkt. Wat op papier staat of mondeling is toegezegd, wordt niet nagekomen.

In het sociaal plan staat: 'uitgangspunt is dat u zelf actief op zoek gaat naar een ander woning'. Uit verschillende signalen blijkt dat wanneer mensen om hulp vragen, dit wordt geweigerd. 'Dat is niet onze taak', aldus een medewerker van Volkshuisvesting. Of 'het kan wel, maar dan krijg je minder verhuisvergoeding.' Tijdens huisbezoeken moeten mensen online, ongezien drie formulieren tekenen. Wordt er om inzage gevraagd, komt hierop geen reactie; ook niet bij herhaaldelijk doorvragen.

In de projectcommissie (ingesteld door Volkshuisvesting om 'mee te mogen praten') worden geplande bijeenkomsten overgeslagen – 'want er valt niets te melden'- en een plan dat de vorige bijeenkomst is besproken, is de volgende keer volledig veranderd en eerder gemaakte afspraken genegeerd. Mensen die niet in deze commissie zitten (dat zijn de meeste mensen die hun huis uit moeten), krijgen überhaupt geen informatie. Huurders moeten vertrekken, zonder te weten wat ervoor terugkomt, maar wel voor akkoord tekenen, dat ze gaan terugkomen.

*Ad Hoc* plaatst mensen in leeggekomen huizen vanaf november 2024. Op 20 januari 2025 wordt er een vergunning bij de ODRA aangevraagd i.v.m. 'tijdelijk verhuren leegstandwet'. Eerst doen en dan pas toestemming vragen, is kenmerkend en een vaste volgorde die bij alles wordt gevolgd. In een gemeenteraadvergadering is gezegd, dat mensen die nu in een sociale huurwoning zitten naar een andere sociale huurwoning kunnen, ongeacht de geldende inkomenseis. Dit blijkt in de praktijk niet het geval. Er wordt bij *Entree* wel degelijk gekeken naar inkomen; is dit te hoog, kun je niet reageren op een sociale huurwoning en krijg je alleen de hogere huurklasse als keuze.

In veel gevallen is er sprake van stellen, waarvan de één een hoger inkomen heeft dan de ander. Er wordt uitgegaan van het hoogste inkomen. Wanneer mensen aangeven dat hun partner (die met het hoge inkomen) over een paar jaar met pensioen gaat (of arbeidsongeschikt kan raken) en dat de voorgestelde huur dan dus niet meer te betalen is, wordt dit terzijde geschoven. Dit alles betekent een veel hogere huur dan nu moeten accepteren plus over een paar jaar in de schulden komen.

Wanneer een huurder een woning zoekt in het duurdere segment, blijkt dat de huurprijs op de website van *Entree* voor dezelfde woning elke dag met ongeveer € 100,00 wordt verhoogd. Op dinsdag is het ongeveer € 700,00, woensdag € 800,00, donderdag € 900,00, om op vrijdag van de site te worden gehaald. Voor alle huidige huurders geldt dat ze er sowieso € 200,00 tot € 300,00 per maand bovenop de huidige huur komt, in geval van een andere huurwoning.

Buren die elkaar als familie zijn gaan beschouwen, voor elkaar zorgen en een sociale, hechte gemeenschap zijn, worden uit elkaar gehaald. 'Ik vind het heel erg dat ik geen andere keus heb dan weggaan, het liefste zou ik hier met iedereen willen blijven wonen', aldus een huurder.

Fysiek en mentaal zijn de uitdagingen zwaar voor getroffen huurders. Stress door afspraken die niet nagekomen worden. Slapeloze nachten door financiële zorgen. Spanning: vind ik wel een huis als er honderden mensen op hetzelfde huis reageren en hoe moet ik alles uitvoeren? Fysieke klachten die zijn ontstaan of verergerd. Mentaal is het angst en onzekerheid over een dak boven je hoofd. Mensen die in een ander huis zijn gaan wonen, geven aan dat het veel erger was, dan ze was verteld.

Met het weghalen van een huis (of een plan daartoe) wordt alle grond onder de voeten vandaan gehaald. Huurders worden niet gezien en niet gehoord. Vragen blijven onbeantwoord en elke vorm van medewerking of menselijkheid ontbreekt. Voor 'de boot' komt deze groep niet in aanmerking. Hen rest alleen nog 'onder de brug'.

Bezorgde huurders uit de Vissenbuurt

Bijlage: Informatie omtrent sloop sociale woning (van internet)

## **Bijlage:      Informatie omtrent sloop sociale woning (van internet)**

### **Herhuisvesting bij Sloop van Sociale Woning**

Wanneer een sociale huurwoning wordt gesloopt, hebben huurders in Nederland recht op herhuisvesting. Dit is geregeld in verschillende wetten en beleidsregels. Een belangrijk aspect van herhuisvesting is dat de nieuwe woning 'gelijkwaardig' moet zijn aan de oude woning. Maar wat houdt dat precies in volgens de wet?

Definitie van een Gelijkwaardige Woning

- **Vergelijkbare grootte en voorzieningen:** De nieuwe woning moet qua grootte en voorzieningen vergelijkbaar zijn met de oude woning. Dit betekent dat het aantal kamers en de aanwezigheid van bijvoorbeeld een tuin of balkon in de nieuwe situatie zoveel mogelijk overeen moeten komen met wat de huurder gewend was.
- **Betaalbaarheid:** De huurprijs van de nieuwe woning moet in lijn liggen met de oude huurprijs, zodat de huurder niet financieel benadeeld wordt door de verhuizing.
- **Locatie:** De nieuwe woning dient zich in een vergelijkbare buurt te bevinden, met toegang tot vergelijkbare voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer.
- **Specifieke behoeften:** Als de huurder specifieke behoeften heeft, bijvoorbeeld vanwege een handicap, moet daar ook rekening mee gehouden worden bij het aanbieden van een nieuwe woning.

De exacte invulling van 'gelijkwaardigheid' kan variëren afhankelijk van de specifieke omstandigheden en de afspraken die gemaakt zijn in het sociaal plan dat geldt bij de sloop van de woning. Het is aan te raden om het sociaal plan te raadplegen en eventueel juridisch advies in te winnen als er onduidelijkheden of geschillen zijn.

Bron: <https://pro-deo-advocaten.com/wat-is-een-gelijkwaardige-woning-bij-herhuisvesting/>

### **Rechten bij sloop**

Een verhuurder die woningen wil slopen zegt eenzijdig de huur op. Dat kan ook gebeuren bij een ingrijpende renovatie. Wat zijn je rechten in dat geval?

Ga niet zo maar akkoord

Je belangrijkste recht bij sloop is dat je kunt weigeren akkoord te gaan met de huuropzegging. Zet dus niet zo maar je handtekening voor akkoord, ook niet als je verhuurder je onder druk zet. Als je niet akkoord gaat, moet je verhuurder naar de rechter. Om daar te onderbouwen waarom hij je woning 'nodig heeft' om te slopen.

Als het om een complex gaat is er een onderbouwing nodig voor iedere individuele huurder die niet akkoord gaat. Dat levert juridische rompslomp op die verhuurders liever vermijden. Ga daarom pas akkoord met de huuropzegging als al je vragen zijn beantwoord, en je wensen zijn ingewilligd.

Ga je akkoord met sloop, al dan niet na tussenkomst van de rechter, dan heb je recht op:

- herhuisvesting in een 'vergelijkbare woning'
- verhuiskostenvergoeding
- ondersteuning bij het vinden van een nieuwe woning

Het maakt daarbij niet uit of je huurt van een woningcorporatie of van een commerciële verhuurder. Bij beide heb je deze zelfde rechten.

Bron: <https://www.woonbond.nl/thema/goed-en-veilig-wonen/rechten-huuropzegging-wegens-sloop-of-renovatie/>