



Luchiesland Noord nieuwsbrief

Bij deze ontvangt u de eerste nieuwsbrief voor de wijkvernieuwing Luchiesland Noord. In deze editie geven we u een samenvatting van de informatie die u en uw burens tijdens de inloopbijeenkomsten van 14 tot en met 16 oktober hebben ontvangen. De bijeenkomsten werden georganiseerd door Mijnebuurt Assen, een samenwerkingsverband tussen de gemeente Assen, Actium en Vaart Welzijn.

Bij twee bijeenkomsten was Huurdersorganisatie MEVM ook aanwezig. MEVM is de huurdersorganisatie, voor een groot gedeelte bestaand uit vrijwilligers, die de belangen op corporatieniveau van alle huurders van Actium behartigt. Het lukte ze helaas niet om bij alle bijeenkomsten aanwezig zijn. Het spreekt voor zich dat u ten alle tijden met vragen en/of opmerkingen, ook over onder andere het oprichten van een bewonerscommissie, terecht kunt bij MEVM.

1. De toekomst van uw woning

Tijdens de inloopbijeenkomst en in de vorige brief lieten we weten dat Actium van plan is om 81 gezinswoningen, 105 appartementen en 31 garages te slopen. De woningen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit uit de tijd dat deze zijn gebouwd. Maar niet aan de wensen van nu op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en comfort. Ook de kabels en leidingen in de grond zijn aan vervanging toe.



Hoewel renovatie onderzocht is, blijkt dat nieuwbouw de beste optie is. Dit biedt ook de kans om andere type woningen zoals levensloopbestendige woningen en koop toe te voegen aan de buurt. Nieuwe woningen zijn energiezuiniger, beter geïsoleerd en bieden meer wooncomfort. Het besluit is nog niet definitief maar we willen u wel alvast informeren. Zo kunt u zich goed voorbereiden op de verhuizing en met ons meedenken over de toekomst van Luchiesland Noord. Woningeigenaren en garagehouders zijn/ worden door Actium apart geïnformeerd.

2. Planning

2024: aankondiging voornemen tot sloop (brief van 2-10-2024), vervolg onderzoeken in de buurt, meedenk bijeenkomst met bewoners.

2025 eerste helft: plannen verder uitwerken, definitieve beslissing sloop.

2025 tweede helft: keukentafelgesprekken, eerste deel bewoners krijgt definitieve sloopaanzegging en urgentie.

2026: verhuizen, opruimen en mogelijk sloop eerste woningen.

Eind 2024 organiseert Mijn Buurt Assen een bijeenkomst waarin u kunt meedenken over de plannen en de manier waarop u betrokken wilt worden. Ook zorgen we ervoor dat u op de hoogte blijft van de voortgang en ontwikkelingen.

Na de meedenkbijeenkomst gaan we de plannen voor een mogelijke sloop verder uitwerken in een stedenbouwkundig plan. Voorlopig verandert er nog weinig voor u. U kunt gewoon in uw woning blijven wonen totdat de sloop definitief is.

Er moet nog veel gebeuren voordat er een definitief besluit over de sloop kan worden genomen. We streven ernaar om voor de zomer van 2025 alle noodzakelijke onderzoeken af te ronden. Voor die tijd verzamelen we uw ideeën en werken we de plannen verder uit. Na de zomer hopen we duidelijkheid te kunnen geven of de sloop definitief doorgaat.

De exacte startdatum van de sloop is nog niet bekend. We verwachten dat de eerste woningen aan het einde van 2026 gesloopt worden. Waarschijnlijk in fasen. Zoals het nu lijkt starten we met de eengezinswoningen en volgen daarna de flats. Maar let op: dit kan nog wijzigen.

Het sociaal reglement gaat pas in zodra de sloop definitief is. Ook dit gaat waarschijnlijk in fasen. We nemen hierin ook de ontwikkelingen van andere projecten in Drenthe mee in onze overweging. Niet iedereen kan namelijk tegelijkertijd urgentie krijgen omdat dit te veel druk op de woningmarkt geeft. Daarom is het belangrijk om eerst te wachten op het definitieve besluit. We begrijpen dat het wachten op een definitief besluit nog lang duurt.



3. Vanaf nu tot het definitieve sloopbesluit

Vanaf nu wordt in de woningadvertenties op Thuis Kompas vermeld dat Actium het voornemen heeft de woningen te slopen. Dit wordt ook besproken met nieuwe huurders. Nieuwe huurders die voor de definitieve sloopaanzegging in Luchiesland Noord komen wonen hebben dezelfde rechten als huidige huurders.

Totdat de sloop van uw woning definitief is, blijft uw woning bewoonbaar en kunt u voor reparaties zoals gewoonlijk terecht bij Actium. Eventuele reparatieverzoeken kunt u indienen via hun website of door contact op te nemen met het algemene nummer van Actium. Voor normaal onderhoud bent u nog steeds zelf verantwoordelijk.

Een paar bewoners gaven aan klachten te hebben over hoe Actium op dit moment de reparaties afhandelt. Als u zich niet gehoord voelt, kunt u eerst terecht bij Actium. Lukt het niet om afspraken te maken dan kunt u voor eventuele bemiddeling of advies terecht bij huurdersorganisatie MEVM of u kunt direct de stap maken naar de regionale geschillencommissie.

De huurprijs kan tijdens de jaarlijkse huurverhoging nog worden aangepast totdat de sloop definitief is. Actium maakt jaarlijks de keuze of zij deze aanpassing (bevrozing of een mindere stijging) toepassen. Dit staat los van het advies dat MEVM, na gesprekken met Actium, geeft over de jaarlijkse huurverhoging. Actium heeft de vrijheid om dit advies, ook als er een voorstel betreffende huurders die met een mogelijke sloop te maken krijgen in staat, naast zich neer te leggen.

Mijn Buurt Assen gaat aan de slag met twee bewonersinitiatieven. Op verzoek organiseren we op 9 december 2024 alvast een opruimdag voor Luchiesland Noord. Dit betekent dat we containers plaatsen waar u uw oude spullen in kwijt kunt. U ontvangt hiervoor nog een uitnodiging in de brievenbus.

We organiseren ook een meedenkbijeenkomst. U kunt zich aanmelden voor deze bijeenkomst door voor 1 november 2024 een e-mail te sturen naar info@mijnbuurtassen.nl met uw contactgegevens en de onderwerpen waar u graag over mee wil praten.

4. Na het definitieve sloopbesluit

Zodra er een definitieve beslissing is genomen over de sloop ontvangt u een sloopaanzegging. Hierin staat vermeld wanneer u uiterlijk uw woning moet verlaten. U heeft dan in ieder geval een jaar de tijd om een ander huis te zoeken. Ongeveer een half jaar na de sloopaanzegging ontvangt u een huuropzegging van Actium.

Woningen die na het definitieve sloopbesluit leegkomen verhuren we via leegstandsbeheer. Heeft u ideeën over dit onderwerp, dan horen we dat graag. Wat betreft de net aangelegde speeltuin: deze blijft zo lang mogelijk in de wijk en wordt indien mogelijk tijdelijk verplaatst tijdens de sloop en nieuwbouw.

In het sociaal reglement staan afspraken over rechten, plichten, vergoedingen en verhuisregelingen bij sloop. U kunt deze vast inzien via www.actiumwonen.nl/kennisbank/sloop/ onder "Wordt mijn woning gesloopt?".

Hoewel het grootste deel van het sociaal reglement vaststaat, heeft u de mogelijkheid om uw input te geven bij de meedenkbijeenkomst.

Als de sloop wettelijk is goedgekeurd is verhuizen uiteindelijk onvermijdelijk. Het is de bedoeling om u zo goed mogelijk te begeleiden tijdens dit proces. U heeft het recht om bezwaar te maken bij de gemeente Assen tegen de sloopplannen zodra deze definitief zijn.

4A. Een woning vinden

Als het sociaal reglement voor u ingaat, krijgt u urgentie. Oftewel voorrang om te verhuizen. U dient zelf het aanbod van beschikbare woningen op www.thuis Kompas.nl in de gaten te houden en hierop te reageren. Lukt dat niet omdat u bijvoorbeeld niet digitaal-vaardig bent dan helpen we u daarbij.






De urgentie om te verhuizen gaat naar verwachting in aan het eind van 2025 en wordt opgenomen in het sociaal reglement. Ook als u te veel verdient voor een sociale huurwoning krijgt u urgentie.

Als u het door uw gezinsgrootte of inkomen moeilijk vindt om een geschikte woning te vinden dan kunt u Mijn Buurt Assen vragen om u hierbij te helpen. Om iedereen een goede kans op een nieuwe geschikte woning te geven kan het zijn dat de sloopaanzegging en urgentie gefaseerd wordt toegekend. Zo voorkomen we dat er te veel mensen met urgentie tegelijkertijd op zoek zijn naar een nieuwe woning. U heeft geen recht op urgentie als u verhuist voordat het sociaal reglement ingaat.

4B. Passend toewijzen

Van de overheid mogen woningcorporaties alleen maar woningen verhuren aan huishoudens waarvan het inkomen en gezinsgrootte passend is voor de woning. Zo voorkomen we dat u in een te dure woning komt te wonen. Hieronder ziet u tot welke huurprijs u mag huren.

Passend toewijzen 2024

Groote huishouden (kinderen tellen niet mee)	Bruto jaarinkomen (inkomen kinderen telt niet mee)	Kale huurprijs per maand
 EEN PERSOONS	 Minder dan €27.725,-  Tussen €27.725,- en €47.699,-  Meer dan €47.699,-	 Tot €650,43  Tussen €650,43 en €879,66  Meer dan €879,66
 TWEE PERSOONS	 Minder dan €37.625,-  Tussen €37.625,- en €52.671,-  Meer dan €52.671,-	 Tot €650,43  Tussen €650,43 en €879,66  Meer dan €879,66
 DRIE OF MEER PERSOONS	 Minder dan €37.625,-  Tussen €37.625,- en €52.671,-  Meer dan €52.671,-	 Tot €697,07  Tussen €697,07 en €879,66  Meer dan €879,66

4C. Verhuizen

U levert de woning bezemschoon op wat inhoudt dat u de vloerbedekking moet verwijderen. Wordt er door Actium vastgesteld dat er asbest in uw vloer kan zitten dan u deze achterlaten. Actium bespreekt de mogelijkheden voor extra hulp bij het verhuizen met u tijdens het keukentafelgesprek. Bent u op leeftijd of heeft u een fysieke of mentale beperking? Dan biedt Mijn Buurt Assen ondersteuning bij het verhuizen.

Mijn Buurt Assen organiseert ook verschillende opruimdagen in de wijk waar u overbodige spullen mag wegdoen. De eerste vindt plaats op 9 december 2024. Tijdens deze opruimdagen plaatsen we containers bij de woningen zodat u uw oude spullen kunt inleveren. Mocht u hulp nodig hebben bij het uitzoeken of opruimen van uw spullen, dan kunt u contact opnemen met Vaart Welzijn; mogelijk is er een vrijwilliger beschikbaar die u hierbij kan helpen.

4D. Vergoeding

Bij slooprojecten heeft u recht op een verhuiskostenvergoeding die jaarlijks wettelijk wordt vastgesteld (€7428 in 2024) en mogelijk ook op andere vergoedingen voor onkosten. Dit wordt verder beschreven in het sociaal reglement. Dit recht gaat in vanaf het moment dat de sloop definitief is en u een officiële sloopaanzegging ontvangt.

Als uw inkomen lager is dan de inkomensgrens voor sociale huur en u verhuist naar een duurdere woning, komt u in aanmerking voor huurgewenning. Deze regeling zorgt ervoor dat de overgang naar de nieuwe huurprijs geleidelijk verloopt. In het eerste jaar krijgt u de volledige huurverhoging gecompenseerd, en in het tweede jaar 50%. Let op: als u een hoger inkomen heeft dan de vastgestelde bedragen, vervalt uw recht op huurgewenning.

Als u het afgelopen jaar heeft geïnvesteerd in uw woning, bijvoorbeeld een nieuwe keuken of vloer, bekijkt Actium of ze hierin iets voor u kunnen betekenen. Zorg er daarom voor dat u de bonnetjes bewaart. Dit bespreekt u tijdens het keukentafelgesprek. Voor investeringen die u na de voorlichtingsbijeenkomst doet krijgt u in ieder geval geen vergoeding.

(Huur)schulden worden door Actium alleen verrekend met de vergoeding als u daar uitdrukkelijk toestemming voor geeft. Het bedrag ontvangt u -of uw bewindvoerder-nadat de huur van de huidige woning is opgezegt.





U heeft geen recht op een verhuiskostenvergoeding als u verhuist voordat het sociaal reglement ingaat.

5. Terugkeren naar de nieuwbouw

Alhoewel de exacte details nog niet bekend zijn, is het zeker dat we van plan zijn om een mix van verschillende type woningen terug te bouwen. Denk aan gezinswoningen, appartementen en levensloopbestendige woningen. Huur en koop. Zodra het ontwerp klaar is zullen we deze vanuit Mijn Buurt Assen presenteren.

De openbare ruimte wordt vernieuwd met aandacht voor groen en ontmoeten. Evenals de vernieuwing van kabels en leidingen onder de grond. Het aantal terug te bouwen woningen en de huurprijzen zijn nog onbekend. Nadat u verhuisd bent is er de mogelijkheid om terug te keren naar de nieuwbouw, mits de woning past bij uw inkomen. U hoeft pas te beslissen over terugkeer als de nieuwbouwplannen definitief zijn. Het kan zijn dat deze pas definitief zijn als u al bent verhuisd.

Bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen (huur en koop) krijgt u voorrang ten opzichte van andere woningzoekenden in Drenthe. Stel dat u en uw buur beide terug willen keren naar dezelfde nieuwbouwwoning in Luchiesland Noord dan wijzen we die toe op basis van de regels "passend toewijzen" en daarna op basis van hoe lang u in uw oude woning woont.

Naast de verhuiskostenvergoeding ontvangt u bij terugkeer naar uw oude buurt een niet-wettelijke terugkeervergoeding van € 2.700 (in 2024).

6. Op de hoogte blijven

Mijn Buurt Assen is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, Actium en Vaart Welzijn. We begrijpen dat u graag goed geïnformeerd blijft over de wijkvernieuwing. Daarom houdt Mijn Buurt Assen u regelmatig op de hoogte. Dit doen we doormiddel van een nieuwsbrief die we in ieder geval 4 keer per jaar per post versturen. Tijdens de meedenkbijeenkomst kunt u aangeven of u ook graag op een andere manier informatie ontvangt.

Heeft u persoonlijke vragen of behoefte aan een gesprek? Neem gerust contact op met

projectmedewerker Sonja Pastoor via 0592-400100. Of wandel binnen op ons spreekuur op donderdagochtend tussen 11.00 en 12.00 uur in het Buurt Informatie Centrum (BIC) aan de Dingspelstraat 2.

Officiële brieven over het sloop -en nieuwbouwtraject ontvangt u rechtstreeks van Actium.

7. Website

Wil u met een onafhankelijke partij spreken over uw rechten en plichten als huurder van Actium dan kunt u terecht bij Huurdersorganisatie MEVM via de website: www.mevm.nl.





Alle informatie over dit project vindt u op de website van Actium via www.actiumwonen.nl/projecten/assen-luchiesland-noord/.

Voor specifieke informatie over de wijkvernieuwing in Lariks kunt u terecht op www.mijnbuurtassen.nl/lariks.



mijn
buurt
assen
.nl



 info@mijnbuurtassen.
 www.mijnbuurtassen.
 mijnbuurtas-
 mijnbuurtas-

samen maken we de buurt

actium



Gemeente Assen



vaartwelzijn