

PLAVEI

WEET VAN WONEN



Algemeen Sociaal plan herstructurering

Versie 1.2 (oktober 2020)

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Definities	4
2. Invloed van bewoners, voorlichting en persoonlijk contact	5
1. Informatie en voorlichting	5
2. Persoonlijk contact	5
3. Fasering van het project	6
4. Sloopbesluit en opleverdatum sloopwoning	6
5. Herhuisvesting	7
5.1 Status van herstructureringsurgentie	7
5.2 Verhuizen naar een wisselwoning	7
5.3 Terugkeer in een nieuwe woning in het projectgebied	8
5.4 Verhuizing naar een woning buiten het vernieuwingsgebied	9
5.5 Verhuizing naar een koopwoning	9
5.6 Spijtoptanten	9
5.7 Juridische procedure	9
6. Woningtoewijzing	9
6.1 Toewijzing definitief andere huurwoning uit het woningbezit van Plavei en wisselwoningen*	9
6.2 Passend toewijzen	10
6.3 Toewijzing nieuwbouwwoningen	11
7. Tegemoetkoming in de kosten	11
7.1 Jaarlijkse huurverhoging	11
7.2 Huurgewenning	11
7.3 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten	12
7.4 Uitbetaling	12
7.5 Voorkomen dubbele huur	13
8. Zelf Aangebrachte Voorzieningen	13
8.1 Meenemen Zelf Aangebrachte Voorzieningen	13
8.2 Vergoeding zelf aan te brengen voorzieningen	13
9. Bouwkundige aangelegenheden	14
9.1 Onderhoud	14
9.2 Opleveren van de woning	14
9.3 Inleveren sleutels	14
9.4 Aangepaste woning	14
9.5 Opleveren van de wisselwoning door verhuurder	15
9.6 Zelf aan te brengen voorzieningen in de wisselwoning	15
10. Leefbaarheid	15
11. Extra dienstverlening	15
12. Klachten en geschillenregeling	15
13. Hardheidsclausule	16
Bijlage 1: Enquête	17
Bijlage 2: Terugkomovereenkomst	20
Bijlage 3: Lijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen	22

Inleiding

Wijkvernieuwing of herstructurering (sloop en nieuwbouw of renovatie) heeft voor huurders ingrijpende gevolgen. Zij kunnen last hebben van sloop- of verbeteringswerkzaamheden of moeten zelfs verhuizen omdat hun woning wordt gesloopt. Daarom is dit sociaal plan opgesteld. Hierin staan de rechten en plichten van de huurders van wie de woning wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Plavei wil bij ingrijpende veranderingen de huurders in alle wijken goed en op dezelfde manier begeleiden. Daarom maakt Plavei afspraken over onder andere herhuisvesting, vergoedingen en ondersteuning. Ofwel over de rechten en plichten. Deze afspraken staan in dit "Sociaal Plan Herstructurering". Het sociaal plan en de rechten en plichten die hierin staat, gelden voor huurders in sloop en/of renovatieprojecten die:

- een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben;
- staan ingeschreven bij de gemeente op het betreffende adres en
- echt wonen op dat adres.

Plavei heeft een 'Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud'. Woningcorporaties zijn sinds 1 januari 2017 wettelijk verplicht dit reglement te hebben en te publiceren op hun website. Omdat dit reglement voor alle woningen van Plavei geldt, staan er de minimale kaders in genoemd. Per project maken we op basis van dit reglement een sociaal plan: een uitgebreider document waarin de kaders verder worden uitgewerkt.

Dit sociaal plan is uitgangspunt bij elk sloop/nieuwbouwproject van Plavei. Met de bewoners van wijken, buurten, straten of complexen kan Plavei binnen dit kader individuele (maatwerk)afspraken maken. Dit sociaal plan geldt voor de huurders van (adresses projectgebied invullen)

Definities

In dit sociaal plan worden de volgende definities aangehouden:

Huurder: een natuurlijk persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten

Bewoner: een natuurlijk persoon die woont in een woning in het plangebied met wie geen huurovereenkomst is gesloten

Omwonenden: natuurlijke en niet-natuurlijke personen in de direct omgeving van het plangebied

Inwonenden: een natuurlijk persoon die bij een ander natuurlijk persoon in huis woont en geen huurovereenkomst met Plavei heeft

Huurovereenkomst: een overeenkomst betreffende een (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder

Peildatum: datum van het sloopbesluit

Projectgebied: (adressen invullen)

Woonruimteverdeelsysteem: Thuisindeachterhoek.nl en Entree.nu

1. Invloed van bewoners, voorlichting en persoonlijk contact

Plavei hecht bij sloop/nieuwbouwprojecten groot belang aan de inbreng van huurders. Als Plavei van plan is om een sloop/nieuwbouwproject te starten, dan vraagt zij hiervoor advies aan Huurders Koepel Montferland.

In gesprekken met huurders maakt Plavei voor hun woonsituatie individuele afspraken (maatwerk), onder de voorwaarde dat de afspraken passen binnen het “Sociaal Plan Herstructurering”. Uiteraard kunnen bewoners de ondersteuning vragen aan Huurders Koepel Montferland.

1. Informatie en voorlichting

Goede en tijdige informatie en voorlichting aan huurders gedurende het gehele project en over alle aspecten die voor huurders relevant zijn in het sloop/nieuwbouwproject, is van groot belang voor een goed verloop van het project. Daarom zorgt Plavei er in ieder geval voor dat:

- er een vaste contactpersoon is: een medewerk(st)er van Plavei bij wie huurders met vragen terecht kunnen;
- er regelmatig nieuwsbrieven verschijnen, waarin huurders, bewoners, omwonenden en andere belangstellenden worden geïnformeerd over actuele ontwikkelingen;
- huurders persoonlijk en schriftelijk worden geïnformeerd over zaken die voor hen persoonlijk van belang zijn;
- bewonersbijeenkomsten worden georganiseerd, waarin huurders over belangrijke zaken worden geïnformeerd en de gelegenheid krijgen hun mening kenbaar te maken en daarover in gesprek te gaan;
- het sociaal plan onder alle huurders in het plangebied wordt verspreid.

Ook informeert Plavei de lokale en regionale media over de voortgang van de plannen in de vorm van interviews en persberichten. De huurders worden altijd op de hoogte gebracht van ontwikkelingen voordat Plavei de pers informeert.

2. Persoonlijk contact

Plavei hecht veel waarde aan persoonlijk contact: om huurders zo goed mogelijk te informeren, om tijdig in te kunnen spelen op vragen en/of problemen die te maken hebben met persoonlijke omstandigheden en om afspraken te maken. Daarvoor legt Plavei huisbezoeken af.

Nadat het sloopbesluit is genomen vindt altijd een huisbezoek plaats. Tijdens het huisbezoek worden de volgende zaken besproken:

- algemene informatie over de herstructurering;
- informatie en uitleg over sociaal plan;
- de huurder krijgt een exemplaar van het Sociaal Plan, een enquêteformulier en een terugkomovereenkomst. Tijdens het gesprek met de individuele huurder vult de medewerker van Plavei het enquêteformulier (zie bijlage 1) en indien van toepassing de terugkomovereenkomst in (bijlage 2) in;
- inventarisatie woonwensen (zoals wel/geen terugkeer, herhuisvesting elders, voorkeur woningtype);
- informatie en uitleg over passend toewijzen;
- de procedures bij het ontruimingsbesluit, eventuele tijdelijke huisvesting en de woningtoewijzing;
- globaal plan nieuwbouw, indicatie huurprijzen;
- doornemen ZAV's (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)
- bijzondere persoonlijke omstandigheden.

Afhankelijk van de uitkomsten van het eerste huisbezoek en wensen van de huurder kunnen er meer huisbezoeken gepland worden.

De huurder kan zich tijdens het gesprek laten bijstaan door een eigen vertrouwenspersoon. Alle afspraken die tussen de individuele huurder en Plavei worden gemaakt, krijgt de huurder schriftelijk bevestigd.

2. Fasering van het project

Een sloop/nieuwbouwproject wordt onderverdeeld in een aantal opeenvolgende fasen:

a. Initiatiefase

In deze fase onderzoekt Plavei intern de mogelijkheden en haalbaarheid voor uitvoering van een sloop/nieuwbouwprojecten die in het jaarplan en financiële meerjarenbegroting van Plavei worden opgenomen.

b. Voorbereidingsfase

In deze fase bepaalt Plavei het woningbouwplan, het stedenbouwkundig ontwerp en kaders van het sloop/nieuwbouwproject. Deze fase eindigt met een realisatieopdracht en bij de Graaf Hendrikstraat 9 t/m 27 ook met een sloopbesluit. Hiermee gaat het projectteam van Plavei aan het werk. Ook treedt het sociaal plan in werking.

c. Ontwerpfase

In deze fase wordt het programma van eisen en uitgangspunten van het project uitgewerkt en worden woningaanbieders geselecteerd op basis van ontwerpen. Hierbij worden huurders en andere belanghebbende betrokken. De nieuwe huurprijzen worden bepaald en de woningtoewijzing wordt geregeld. Drie tot zes maanden voor de sloopdatum volgt de definitieve huuropzegging.

d. Realisatiefase

In deze fase wordt daadwerkelijk gesloopt en start de nieuwbouw. Tegen het einde van deze fase worden ook kijkmomenten georganiseerd. Deze fase eindigt met de oplevering van de woningen en de overdracht aan de (nieuwe) huurders. De tekortkomingen uit de oplevering worden hersteld en het project wordt geëvalueerd.

In deze fase worden

Voor het project geldt globaal de onderstaande planning:

Fase	Periode
Initiatief fase	data invullen
Vorbereidingsfase:	data invullen
Ontwerpfase en herhuisvesting	data invullen
Realisatiefase sloop en nieuwbouw	data invullen

3. Sloopbesluit en opleverdatum sloopwoning

Het bestuur van Plavei neemt een sloopbesluit voor de woningen aan de (adressen invullen). Het sloopbesluit heeft ingrijpende gevolgen voor de huidige bewoners. Zij zullen als gevolg van de sloop moeten verhuizen. Naar een wisselwoning als zij terug willen keren in de nieuwbouw of definitief naar een andere woning. Om met deze huurders goede afspraken te maken over de herhuisvesting en de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten heeft Plavei dit Sociaal Plan opgesteld.

Nadat het definitieve sloopbesluit is genomen gelden de volgende zaken:

- het sociaal plan treedt per (datum invullen) in werking;
- per (datum invullen) wordt de huur van de woningen bevroren. Er komt geen huurverhoging meer;
- alle huurders van de (adressen invullen) die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben, krijgen herstructureringsurgentie. Zij hebben voorrang op andere woningzoekenden bij het vinden van een nieuwe huurwoning;
- het sociaal plan voor de woningen is van toepassing tot en met de oplevering van de laatste nieuwbouwwoning in het projectgebied.

Op enig moment moet de huurder de woning die wordt gesloopt, verlaten en aan Plavei opleveren. De datum waarop de huurder de woning uiterlijk moet opleveren, wordt nog vastgesteld. De huurder ontvangt per brief de definitieve huropzegging **3 tot 6 maanden** voor de definitieve opleverdatum.

4. Herhuisvesting

Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die als gevolg van de sloop van hun woning moeten verhuizen, krijgen de status van herstructureringsurgente. Zij kunnen kiezen uit:

- verhuizing naar een wisselwoning in afwachting van terugkeer naar een nieuwe woning in het projectgebied;
- verhuizing naar een definitieve woning elders, buiten het projectgebied. Dit kan een huurwoning of een koopwoning zijn.

Van inwonenden wordt verwacht dat zij mee verhuizen met de hoofdhuurder. Zij komen niet in aanmerking voor voorrang bij herhuisvesting. Zij kunnen geen gebruik maken van de herhuisvestingsmogelijkheden en de vergoedingen, hetgeen ook geldt voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.

5.1 Status van herstructureringsurgentie

Plavei schrijft alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die nog niet ingeschreven staan kosteloos in. De huurder krijgt vanaf (ingangsdatum sociaal plan invullen) de status herstructureringsurgente toegekend. Daarbij zijn er twee mogelijkheden:

- 1) Plavei spant zich in om een passend aanbod te selecteren en aan te bieden aan de herstructureringskandidaat, mede op basis van de woonwensen uit de huisbezoeken. Uitgangspunt is dat een passende woning vergelijkbaar is met de woning die wordt verlaten. De huurder concurreert daarbij uitsluitend met andere voorrangskandidaten.
- 2) De herstructureringskandidaat moet zelf op het reguliere woningaanbod reageren. Ook de huurder moet actief opzoeken naar nieuwe woonruimte.

De huurder wordt ingeschreven bij www.thuisindeachterhoek.nl en www.entree.nu.

Bij een relatieverbreking of echtscheiding in de periode na de ingangsdatum van de herstructureringsurgentie, is deze urgentie alleen van toepassing op die huurder die de woning krijgt toegewezen. Dit kan na onderlinge afstemming tussen de ex-partners of door toewijzing via de rechter.

5.2 Verhuizen naar een wisselwoning

Huurders die willen terugkeren naar de nieuwbouw worden tijdelijk gehuisvest in een wisselwoning. Een wisselwoning wordt aangeboden door Plavei. De wisselwoning kan worden bewoond vanaf de sloop van de oude woning totdat de nieuwbouwwoning klaar is. De wisselwoning staat in de gemeente waar de huurder woont. Plavei streeft ernaar een gelijkwaardige wisselwoning aan te bieden of een woning die aansluit bij de situatie van de huurder.

Huurders die verhuizen naar een wisselwoning behouden hun inschrijfduur; de tijd die men verblijft in de wisselwoning, wordt opgeteld bij de al opgebouwde inschrijfduur.

Voor wisselwoningen gelden de volgende afspraken:

- Plavei zorgt ervoor dat de wisselwoning sober gestoffeerd (vloer-, en wandafwerking en raambekleding) is;
- als de huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de huurprijs van de oude woning, wordt de huur van de oude woning berekend;
- de wisselwoning krijgt geen jaarlijkse huurverhoging;
- huurders die twee keer moeten verhuizen hebben in totaal acht weken de tijd om te verhuizen zonder dat dubbele huur betaald hoeft te worden;
- de wisselwoning moet bij het verlaten schoon en volgens de gemaakte afspraken worden opgeleverd;
- als de huurders die huurtoeslag ontvangen dit wensen, kunnen zij door Plavei worden geholpen met een nieuwe aanvraag. Een aanvraag is nodig omdat een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een nieuw adres.

Geen dubbele huur bij wisselwoning

Een wisselwoning betekent twee keer verhuizen. Eén keer van de oude woning naar de wisselwoning en één keer van de wisselwoning naar de nieuwbouwwoning. Huurders die twee keer moeten verhuizen hebben in totaal acht weken de tijd om te verhuizen zonder dat dubbele huur betaald hoeft te worden. Huurders kunnen zelf bepalen hoe zij de acht weken over de verhuizingen verdelen.

Definitief verblijf in de wisselwoning

Het kan zijn dat huurders zo tevreden zijn in de wisselwoning dat zij daar graag definitief willen blijven wonen. In de meeste gevallen kan dat. Daarbij gelden de volgende bepalingen:

- de woning moet passend zijn (zie 6.2.1);
- als besloten wordt tot definitief verblijf in de wisselwoning, dan wordt een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten. Deze komt dan in plaats van de tijdelijke huurovereenkomst;
- als de werkelijke huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de huurprijs die voor de wisselwoning werd betaald, dan moet alsnog, met terugwerkende kracht, de werkelijke huurprijs voor de woning worden betaald. Huurtoeslag met terugwerkende kracht is beperkt mogelijk. Bewoners worden over de werkelijke huurprijs van de wisselwoning bij het ondertekenen van de tijdelijke huurovereenkomst voor de wisselwoning geïnformeerd;
- bewoners die besluiten definitief in de wisselwoning te blijven wonen, betalen een bedrag als tegemoetkoming voor de stoffering die door Plavei is aangebracht of betaald. Het te betalen bedrag is in verhouding met de gedane investering;
- de herstructureringsurgentie vervalt zodra de huurder definitief in de wisselwoning wil blijven wonen;
- Het is niet mogelijk om definitief in een wisselwoning te wonen als die woning in een (toekomstig) ontwikkelgebied ligt.

5.3 Terugkeer in een nieuwe woning in het projectgebied

Huurders die terug willen keren naar het projectgebied, hebben voorrang bij de toewijzing van de nieuwe woningen. Dit recht op terugkeren legt Plavei schriftelijk vast in de zogenaamde “terugkomovereenkomst” (zie bijlage 2).

Degene die het langst in het projectgebied aan de (adressen invullen) heeft gewoond, heeft voorrang. Als twee kandidaten zich voor dezelfde nieuwbouwwoning inschrijven, geldt dat degene die het langst in het projectgebied aan de (projectlocatie invullen) woonde, voorrang heeft. Daarbij houdt Plavei zoveel mogelijk rekening met de voorkeur voor locatie van de huurders.

5.4 Verhuizing naar een woning buiten het vernieuwingsgebied

Met de status herstructureringsurgentie krijgt de huurder bij zijn zoektocht naar een vervangende woning voorrang op andere woningzoekenden in het gebied waarvoor de huurder zich kan inschrijven voor een andere woning. Dat geldt voor het bezit van woningcorporaties die zijn aangesloten bij Entree en Thuis in de Achterhoek. Voorrang geldt voor een vergelijkbare woning, maar niet voor woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals op grond van de WMO of woningen voor begeleid of woningen die zijn uitgezonderd voor urgenten. Wanneer de huurder dat wenst, dan helpt Plavei de huurder bij het zoeken naar een andere woning

De herstructureringsurgentie vervalt zodra de huurder een andere woning heeft geaccepteerd.

5.5 Verhuizing naar een koopwoning

De voorrangsregeling geldt ook voor koopwoningen van Plavei. Huurders van de (adressen invullen) kunnen een woning buiten het projectgebied kopen onder dezelfde voorwaarden als zittende huurders van Plavei die hun eigen woning kopen.

5.6 Spijtoptanten

Huurders die naar een andere woning (geen wisselwoning) zijn verhuisd, maar toch graag terug willen verhuizen naar de nieuwbouw in het projectgebied, kunnen gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Deze regeling houdt in dat huurders die al verhuisd zijn de mogelijkheid krijgen geboden om alsnog terug te keren naar de nieuwbouw. Deze terugkommogelijkheid geldt tot het moment van toewijzing van de nieuwe woningen.

Een aanvraag voor de spijtoptantenregeling moet schriftelijk bij Plavei worden ingediend. Terugkeer is alleen mogelijk voor nieuwbouwwoningen die overblijven voor de gewone verhuur en kan tot het moment dat de overblijvende nieuwbouwwoningen geadverteerd worden op Entree of Thuis in de Achterhoek. Alle vertrokken huurders worden tijdig door Plavei geïnformeerd over het moment van adverteren.

Spijtoptanten hebben voorrang op gewone woningzoekenden in de nieuwbouw. Spijtoptanten hebben geen recht meer op tegemoetkomingen in de kosten en komen niet in aanmerking voor huurgewenning. De spijtoptantenregeling is niet van toepassing op koopwoningen in de nieuwbouw.

5.7 Juridische procedure

Wanneer met een huurder geen tijdige overeenstemming is bereikt over herhuisvesting, wordt als laatste middel een juridische procedure gestart. Hierbij is het de bedoeling de woning toch tijdig leeg te krijgen, zodat er gestart kan worden met de sloop. Een juridische procedure is het uiterste middel en wordt toegepast als het absoluut niet anders kan.

6. Woningtoewijzing

6.1 Toewijzing definitief andere huurwoning uit het woningbezit van Plavei en wisselwoningen*

Bij het toewijzen van woningen wordt de volgorde van kandidaten die reageren op een woning volgens de Huisvestingsverordening en regels Entree.nu bepaalt.

Bij stadsvernieuwingsurgenties gelden de volgende regels:

1. Woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie hebben voorrang op alle andere urgent woningzoekenden.

2. De woningzoekende met de langste (stadsvernieuwings)urgentie datum heeft voorrang.
3. Reageren twee woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie die op dezelfde datum is toegekend op dezelfde woning; degene met de langste meettijd heeft voorrang.
4. Bij gelijke meettijd wordt er geloot.

Plavei heeft het recht om op grond van goede redenen (bijvoorbeeld, wanneer maatwerk moet worden geboden bij woningzoekende) af te wijken van deze volgorde. Plavei overlegt hierbij altijd met de betrokken kandidaten. Ook heeft Plavei het recht om op grond van goede redenen specifieke woningen rechtstreeks te bemiddelen.

Bij woningen die worden aangeboden met voorrang voor woningzoekenden met een WMO indicatie hebben Stadsvernieuwingsurgenten met een WMO indicatie voorrang op woningzoekenden met alleen een WMO indicatie. Wanneer de huurder dat wenst, helpt Plavei de huurder bij het zoeken naar een andere woning.

6.2 Passend toewijzen

Bij het toewijzen van deze woningen wordt de rangorde conform de regels van het woonruimteverdeelsysteem toegepast.

Sinds 2016 gelden nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dat zijn de woningen met een kale huurprijs tot € 737,14 per maand . De corporaties moeten deze woningen namelijk 'passend toewijzen'. Passend toewijzen betekent dat de corporatie ervoor moet zorgen dat de hoogte van uw huur past bij de hoogte van uw inkomen en uw huishoudgrootte. U kunt daarom niet meer op alle woningen reageren.

Wat betekent passend toewijzen?




De overheid heeft deze norm in de nieuwe Woningwet opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terechtkomen. De overheid wil hiermee de kosten voor de huurtoeslag beperken en de woonlasten voor huishoudens met een laag inkomen betaalbaar houden. Passend toewijzen wil dus eigenlijk zeggen 'huren naar inkomen'.

Wat betekent dit voor huurders?

Door het passend toewijzen moeten de aangesloten corporaties bij het toewijzen van woningen rekening houden met de huishoudgrootte en het verzamelinkomen van de nieuwe huurder.

Bent u op zoek naar een woning en heeft u een inkomen onder de huurtoeslaggrens? ? Dan komt u alleen in aanmerking voor woningen met een huur tot en met € 619,01 (als u met één of twee personen bent) of tot en met € 663,41 (als u met drie of meer personen bent). Hierdoor huurt u een woning met een huur die past bij uw huishoudinkomen.

In onderstaande tabel is aangegeven welke kale huurprijs passend is bij welk huishouden.

Passend toewijzen		Kale huurprijs per maand (prijspeil 2020)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m €619,01	€619,02 - €663,40	€663,41 - €737,14
	≤ €23.225	✓		
	> €23.225 ≤ €31.550	✓	✓	
	> €31.550 ≤ €39.055	✓	✓	✓
	> €39.055			✓
	≤ €31.550	✓		
	> €31.550 ≤ €39.055	✓	✓	✓
	> €39.055			✓
 +	≤ €31.550	✓	✓	
	> €31.550 ≤ €39.055	✓	✓	✓
	> €39.055			✓

✓ Reageren kan en u krijgt voorrang boven ✓
 ✓ Reageren kan maar woningzoekende met een ✓ krijgen voorrang
 ✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een inkomen vanaf € 39.055.
 Zie de voorwaarden in de advertentie.

Kijk als u via www.thuisindeachterhoek.nl of www.entree.nu reageert op woningen goed of u voldoet aan de voorwaarden die bij de woning gesteld worden. De voorwaarden kunnen per woonruimteverdeelsysteem en woning verschillen.

* alle bedragen in deze paragraaf zijn op basis van prijspeil 2020

6.3 Toewijzing nieuwbouwwoningen

Plavei streeft er naar om huurders die terugkeren in de nieuwbouw zoveel mogelijk te huisvesten op basis van hun woonwensen. De werkwijze daarbij is als volgt:

- 1) Elke huurder geeft schriftelijk drie voorkeuren aan voor een nieuwbouwwoning.
- 2) De huurder met de langste woonduur op de projectlocatie heeft voorrang
- 3) De woonlocatie voor sloop is, indien huurder wenst, bepalend voor toewijzing;
- 4) Bij gelijke woonduur vindt loting plaats.

Voordat de overblijvende nieuwbouwwoningen worden geadverteerd, worden ze eerst nog aangeboden aan de spijtoptanten die zich hiervoor hebben aangemeld. Plavei maakt ruim op tijd bekend wanneer de nieuwbouwwoning kan worden betrokken. Minimaal 1 maand voor de voorlopige opleverdatum van de nieuwe woning krijgen huurders hiervan bericht.

7. Tegemoetkoming in de kosten

7.1 Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging voor de (adressen invullen) vervalt per 1 juli (jaartal invullen). Met het ingaan van het sociaal plan op (datum invullen) worden de huren bevroren.

7.2. Huurgewenning

Huurders die gebruik maken van de terugkeergarantie keren terug naar een nieuwbouwwoning met mogelijk een hogere huurprijs. Deze huurders kunnen voor een periode van drie jaar huurgewenning

krijgen. Huurgewenning is een tijdelijke korting op de huurprijs en is bedoeld om huurders met een inkomen onder de € 39.055,- die te maken krijgen met een hogere huurprijs hieraan te laten wennen.

De huurgewenning wordt berekend op basis van het verschil tussen de nieuwe netto huur en de oude netto huur (de huursprong), waarbij de eerste € 50,- voor rekening van de huurder komt.

- De *nieuwe netto huur* is de huurprijs van de nieuwe woning verminderd met eventuele huurtoeslag en servicekosten.
- De *oude netto huur* is de huurprijs van de oude woning, verminderd met eventuele huurtoeslag en servicekosten.
- Op het verschil tussen de nieuwe netto huur en de oude netto huur wordt € 50,- in mindering gebracht.

Percentages huurgewenning:

- 1^e jaar: 75% van de huursprong
- 2^e jaar: 50% van de huursprong
- 3^e jaar: 25% van de huursprong

7.3 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

Huurders die als gevolg van de sloop moeten verhuizen ontvangen een tegemoetkoming in de kosten. Deze tegemoetkoming kan gebruikt worden voor onder meer het verhuizen, het herinrichten van een woning, het stofferen, het binnenschilderwerk, het inrichten van de tuin, de aansluitkosten voor kabel en telefoon.

De tegemoetkoming in de kosten bedraagt € 6.253,00 (prijspeil maart 2020) per woning bij een definitieve verhuizing. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 maart aangepast.

Huurders die twee keer moeten verhuizen (eerst naar een wisselwoning en dan van de wisselwoning naar de nieuwbouw) ontvangen naast de € 6.253,00 (prijspeil 2020) een extra bijdrage van € 250,-. De datum van inwerkingtreding van het sociaal plan is bepalend voor de hoogte van de tegemoetkoming.

Het recht op de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten vervalt als:

- de huurder de woning niet op de startdatum van de sloopwerkzaamheden heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is;
- een huurder door eigen handelen, zoals bij huurachterstand en/of overlast, de woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten;
- de huurder overlijdt en er geen andere bewoners in de woning blijven wonen.

7.4 Uitbetaling

De tegemoetkoming in de kosten wordt als volgt uitbetaald:

a. Definitieve verhuizers:

- 75% van de tegemoetkoming wordt zo snel mogelijk na het ondertekenen van de huurovereenkomst van de nieuwe woning op de rekening van de huurder bijgeschreven;
- 25% van de tegemoetkoming wordt zo snel mogelijk na het inleveren van de sleutels van de oude woning bijgeschreven evenals een eventuele tegemoetkoming voor de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (zie paragraaf 8.2).

b. Terugkeerders:

- 20% van de tegemoetkoming wordt zo snel mogelijk na ondertekening van de huurovereenkomst van de wisselwoning op de rekening van de huurder bijgeschreven;
- 20% van de tegemoetkoming wordt bijgeschreven evenals de eventuele tegemoetkoming voor de Zelf Aangebrachte Voorzieningen zo snel mogelijk na het inleveren van de sleutels van de woning die gesloopt wordt;

- 60% van de tegemoetkoming wordt zo snel mogelijk bijgeschreven op de rekening na het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning.

Indien de huurder besluit definitief in de wisselwoning te blijven wonen, dan wordt € 250,- in mindering gebracht. Dat is het bedrag dat de huurder krijgt als extra tegemoetkoming in verband met twee keer verhuizen. Ook wordt het bedrag in mindering gebracht dat bewoners betalen voor stoffering die door Plavei is aangebracht (zie paragraaf 5.2).

De tegemoetkoming wordt rechtstreeks aan de huurders betaald en niet in mindering gebracht op een eventuele sociale uitkering. Huurachterstanden en eventuele andere schulden bij Plavei worden wel met de vergoeding verrekend. Dit wordt vooraf schriftelijk aan de betreffende huurders meegedeeld.

7.5 Voorkomen dubbele huur

Als de huurder een andere woning huurt of koopt, eindigt de betaling van de huur van de woning die verlaten wordt. Deze huur eindigt op de dag dat de huurovereenkomst van de nieuwe woning ingaat. De huurovereenkomst voor de oude woning loopt door (maximaal 6 weken) totdat huurder zijn sleutels inlevert, zonder dat de huurder hiervoor huur hoeft te betalen.

Huurders die twee keer moeten verhuizen (eerst naar een wisselwoning en daarna naar de nieuwbouw) hebben in totaal acht weken de tijd om te verhuizen zonder dat dubbele huur betaald hoeft te worden.

8. Zelf Aangebrachte Voorzieningen

8.1 Meenemen Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Bewoners die zelf in hun oude woning aanpassingen of veranderingen hebben aangebracht, de zogenaamde 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) mogen deze alleen in overleg met Plavei uit de woning op vakkundige wijze verwijderen en meenemen. De bewoner ontvangt hiervoor geen vergoeding.

Asbesthoudende zelf aangebrachte voorzieningen mogen uit veiligheidsoogpunt niet door de huurder verwijderd worden. Deze worden op een verantwoorde wijze gesaneerd.

8.2 Vergoeding zelf aan te brengen voorzieningen

Plavei kan in een aantal gevallen een vergoeding geven voor ZAV's als deze:

- in aanmerking komen volgens de lijst aangebrachte voorzieningen van Plavei voor een vergoeding (zie bijlage 3);
- zijn aangebracht voor de datum van het sloopbesluit;
- voorzieningen zijn aangebracht met toestemming van Plavei;
- zijn aangebracht met bouwvergunning (indien noodzakelijk);
- de voorzieningen zijn niet ouder dan 5 of 10 jaar (afhankelijk van de categorie waarin ze vallen);
- voorziening minimaal een waarde van € 25 heeft.

Plavei rekent met standaardvergoedingsbijdragen, gebaseerd op de standaardkwaliteit van Plavei. Er wordt dus niet gerekend met het werkelijke investeringsbedrag van de huurder, maar met de investering die Plavei gemiddeld pleegt om een dergelijke voorziening aan te brengen. De waarde van de voorziening wordt gebaseerd op kosten ofwel aanschafprijs op het moment dat de voorziening in de woning is aangebracht. Op dit bedrag vindt een afschrijving plaats van ten hoogste 10 jaar plaats. De huurder dient de leeftijd en de oorspronkelijke waarde van de voorziening aan te tonen.

De inventarisatie van de zelf aangebrachte voorzieningen gebeurt door een medewerker van Plavei tijdens een huisbezoek. De exacte vergoeding voor zelf aan te brengen voorzieningen wordt bepaald op het moment dat de huurder verhuist uit de oude woning, in verband met afschrijftermijnen.

Als huurder en Plavei geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, dan kan de huurder een beroep doen op de regionale geschillencommissie Oost-Gelderland of Klachtencommissie Woningcorporaties (zie hoofdstuk 11).

9. Bouwkundige aangelegenheden

9.1 Onderhoud

De te slopen woningen worden tot de datum van sloop sober en doelmatig onderhouden. Dit heet instandhoudingsonderhoud. Plavei zorgt ervoor dat de woning bewoonbaar blijft. Verbeteringen en vervangingen die tot meer comfort leiden, worden niet meer toegepast. Uitgangspunt is dat de woning wind- en waterdicht is en blijft.

De huurder kan reparatieverzoeken tot het moment van sloop gewoon blijven indienen bij Plavei.

9.2 Opleveren van de woning

Op het moment dat een huurovereenkomst wordt getekend voor een woning elders of voor een wisselwoning, wordt meteen de huur van de oude woning opgezegd. Een medewerker van Plavei maakt een afspraak voor een vooropname, later gevolgd door een definitieve woningopname. Tijdens de vooropname wordt met de huurder besproken hoe deze de woning moet opleveren. Als er vragen zijn kunnen deze met de medewerker worden besproken.

Zelf aangebrachte voorzieningen door de huurder mogen alleen na goedkeuring door de opzichter op vakkundige wijze worden verwijderd en meegenomen.

Om de huurovereenkomst goed te beëindigen, vindt er een voor- en een eindinspectie plaats.

9.3 Inleveren sleutels

Plavei wil de huurder voldoende tijd geven om de definitieve of wisselwoning in te richten en daarna te verhuizen.

- Als de huurder één keer verhuist, hoeft hij de sleutels van de te verlaten woning pas uiterlijk 6 weken na de uitreiking van de sleutels van de nieuwe woning in te leveren.
- Huurders die twee keer moeten verhuizen hebben in totaal acht weken de tijd om te verhuizen zonder dat dubbele huur betaald hoeft te worden. Huurders kunnen zelf bepalen hoe zij de acht weken over de verhuizingen verdelen.

9.4 Aangepaste woning

Sommige huurders hebben een woning die is aangepast met subsidie op grond van de WMO. Plavei spant zich dan in om een gelijkwaardige woning aan te bieden.

9.5 Opleveren van de wisselwoning door verhuurder

Plavei levert de wisselwoning sober gestoffeerd op aan de huurder. Dit betekent dat extra wensen en eisen ten aanzien van in de woning aanwezige of afwezige voorzieningen, niet worden ingewilligd. De wisselwoning, eventueel aanwezige tuin en berging wordt door de Plavei schoon en opgeruimd opgeleverd.

9.6 Zelf aan te brengen voorzieningen in de wisselwoning

Indien de huurder eigen voorzieningen of veranderingen aan de wisselwoning wenst aan te brengen, is het vragen van toestemming een vereiste. Plavei geeft dan technisch bouwkundige adviezen, zodat de verandering verantwoord gerealiseerd wordt. Hiermee wil Plavei voorkomen dat er problemen ontstaan bij een toekomstige huuropzegging.

10. Leefbaarheid

Plavei spant zich in voor de leefbaarheid van de buurt. Bij het handhaven van de leefbaarheid kan Plavei niet zonder medewerking van de huurders en bewoners die een oogje in het zeil houden en contact opnemen met Plavei als zich ongewenste situaties voordoen.

Hiervoor worden de volgende maatregelen afgesproken. Plavei:

- schakelt eventueel HOD (een professionele leegstandsbeheerder) in om leeg gekomen woningen tijdelijk te laten bewonen (of tijdelijke verhuur in kader van leegstandswet);
- draagt zorg voor het onderhoud aan de door de huurder achtergelaten (voor)tuinen van de leeggekomen woningen;
- laat de woningen bewoond lijken en, indien mogelijk, worden de gordijnen van de vertrekkende bewoners overgenomen. Daar staat geen vergoeding tegenover. Ook verwijderd Plavei regelmatig de post. De woningen zullen niet worden dichtgespijkerd, tenzij blijkt dat er onveilige situaties ontstaan;
- wil graag in samenwerking met huurders een leefbaarheidscommissie samenstellen, die meedenkt over het leefbaar houden van het projectgebied;
- informeert de huurders, bewoners en omwonenden over de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

11. Extra dienstverlening

Plavei wil haar huurders zo goed mogelijk bijstaan bij de verhuizing(en) en zal daarom daar waar nodig haar huurders maatwerk bieden. Bijvoorbeeld verhuishulp voor senioren / gehandicapten: soms komt het voor dat bewoners in gevorderde leeftijd of gehandicapten als gevolg van leeftijd, handicap of ziekte niet (volledig) zelf kunnen verhuizen. Dit moet u kunnen aantonen met een indicatie van een behandelend arts. Dan biedt Plavei hulp bij het zoeken naar een oplossing.

12. Klachten en geschillenregeling

Het kan zijn dat huurders tijdens de uitvoering van het project niet tevreden zijn over de werkwijze van Plavei. Eventuele geschillen tussen bewoners en medewerkers van Plavei worden eerst voorgelegd aan de projectmanager van Plavei.

Huurders kunnen een klacht schriftelijk indienen bij Plavei. We gaan dan samen met de huurder op zoek naar een oplossing. Is de klacht niet naar tevredenheid opgelost, dan kan de huurder het geschil voorleggen aan de regionale geschillencommissie.

Geschillen die voortvloeien uit afspraken, toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Plan Herstructurering en die voldoen aan de voorwaarden van het reglement van de regionale geschillencommissie, kunnen door de huurder schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan deze regionale geschillencommissie. Een brochure over de procedure en de werking van de regionale geschillencommissie kunt u krijgen op het kantoor van de Plavei en vinden op onze website.

13. Hardheidsclausule

Het kan gebeuren dat dit Sociaal Plan Herstructurering voor een huurder gevolgen heeft, die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders of waarin dit sociaal plan niet voorziet. Dan kan de huurder een beroep doen op deze clausule en Plavei verzoeken om in zijn of haar geval van het Sociaal Plan Herstructurering af te wijken en/of aanvullende maatregelen te treffen. Hiertoe moet u een schriftelijk verzoek richten aan Plavei. Plavei neemt over dit verzoek binnen drie weken een beslissing. Deze beslissing wordt schriftelijk en beargumenteerd aan u medegedeeld.

Plavei legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit Sociaal Plan Herstructurering.

Bijlage 1: Enquête

Vragenlijst ten behoeve van woonadviesgesprekken woning/straat/wijk:

Datum woonadviesgesprek:

Aanwezig bij woonadviesgesprek:

Gesprek gevoerd door: _____

A. Uitleg Werkplan Plavei, evenals het sociaal plan

1. Opmerkingen door huurder naar aanleiding van deze toelichting

2. Bewoners willen wel/niet meewerken aan een verhuizing

Niet, omdat _____

B. Gegevens huurder(s)/bewoners

3. Achternaam en voorletters: _____
4. Adres : _____
5. Postcode : _____
6. Telefoonnummer : _____
7. Geslacht : _____
8. Geboortedatum : _____
9. Burgerlijke staat : _____
10. Nationaliteit : _____
11. Woonduur (administratie Plavei) : _____
12. Medebewoners

Achternaam en voorletters Geboortedatum Geslacht Relatie tot hoofdbewoner

C. Financiële gegevens

13. Wat is de huidige huurprijs (administratie Plavei) : _____
14. Wat is het bedrag aan huurtoeslag : _____
15. Belastbaar inkomen : _____
16. Soort inkomen (fiscaal per maand) : _____

D. Woonwensen

17. Wenst terug te keren naar de nieuwbouw in het projectgebied : ja/nee/weet nog niet
18. Naar welk type woning gaat uw voorkeur uit : _____
19. Heeft u voorkeur voor dorp/wijk bij een wisselwoning: ja/nee
Zo ja, waar: _____
20. Zijn er bijzonderheden in verband met ziekte of invaliditeit
Zo ja, welke : _____
21. Welke zelf aangebrachte voorzieningen zijn aanwezig:

22. Naam tolk/contactpersoon : _____
23. Adres en telefoonnummer : _____

24. Betrokken hulpverlenende instantie (s): ja/nvt (toegevoegd)

Naam instantie: _____

Adres en telefoonnummer: _____

Naam contactpersoon: _____

25. Wens tot gesprek met een dienstverlenende instelling : →Ja
→Neen

Indien ja, gesprek met:

0 Politie; reden _____

0 Sociaal team; reden _____

0 Huurder Koepel Montferland; reden _____

0 Gem. Montferland; reden _____

0 Overige instanties; reden _____

Overige opmerkingen:

Afspraken:

Een volledige ingevulde kopie van de vragenlijst wordt verstrekt aan de huurder.
Huurder heeft het Sociaal Plan ontvangen.

Handtekening huurder:

Handtekening verhuurder:

Bijlage 2: Terugkomovereenkomst

Ondergetekende(n) en Plavei komen hiermee overeen, dat

.....

thans wonendete

wenst terug te keren in de nieuw te bouwen woningen in het nieuwbouwplan:

.....

De nieuw te betrekken woning dient zoveel als mogelijk te voldoen aan onderstaande specificaties:

* gewenst woningtype :.....

* gewenst aantal slaapkamers :.....

* maximale netto huurprijs :.....

* overige wensen/randvoorwaarden :.....

Plavei zal nu, en in de toekomst, een inspanning doen, om bovenstaande wens(en) zoveel als mogelijk in te vullen.

Op deze terugkomovereenkomst zijn alle rechten en plichten, zoals verwoord in het Sociaal Plan voor het onderhavige complex, van toepassing.

Teop.....

Huurder(s)
Naam:

Verhuurder
Naam:

Handtekening:.....

Handtekening:.....