

Projectspecifiek SOCIAAL PLAN
Debora Bakelaan 2 t/m 384

Op basis van het Model Reglement Sloop en Treffen ingrijpende voorzieningen
d.d. 9 november 2015.

192 galerij appartementen
Heemskerk

Heemskerk
December 2016

INHOUD

1.	Voorwoord
2.	De partijen.....
3.	Definities
4.	Reikwijdte.....
5.	Uitplaatsing.....
6.	Huuropzegging en oplevering.....
7.	Zelf aangebrachte voorzieningen.....
8.	Herhuisvesting.....
9.	Regeling met betrekking tot wisselwoningen.....
10.	Terugkeer in de nieuwbouw.....
11.	Huurprijzen.....
12.	Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.....
13.	Dienstverlening ten behoeve van bewoners.....
14.	Communicatie.....
15.	Beheer en onderhoud.....
16.	Leefbaarheid.....
17.	Geschillenregeling.....
18.	Ondertekening.....

1. VOORWOORD

Dit sociaal plan is geldig voor de huurcomplexen WOONopMAAT in het herstructureringsgebied Debora Bakelaan. Het gaat om de volgende adressen: Debora Bakelaan 2 t/m 384. Totaal 192 appartementen met lift en 40 garages.

Het sociaal plan heeft als basis het "Model Reglement Sloop en Treffen ingrijpende voorzieningen" (conform art. 55b, lid 1 van de Woningwet) dat samen met het Huurdersplatform is opgesteld en vastgesteld op 9 november 2015. De herstructurering is een samenwerking tussen de gemeente Heemskerk en WOONopMAAT. Het projectgebied is gelegen in de wijk Van Acker tot Burcht.

Debora Bakelaan 2 t/m 384 bestaat uit 4 deelfasen, namelijk:

Fase 1: Deb. Bakelaan 2 t/m 96 (- rode flat)

Fase 2: Deb. Bakelaan 98 t/m 192 (- blauwe flat)

Fase 3: Deb. Bakelaan 194 t/m 288 (- groene flat)

Fase 4: Deb. Bakelaan 290 t/m 384 (- gele flat)

2. DE PARTIJEN

De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:

WOONopMAAT, gevestigd te Heemskerk, vertegenwoordigd door de heer A.J.T. Leek, directeur

en

vertegenwoordiging namens de bewoners, de leden werkgroep sociaal plan:

Mevrouw M. Taks

Mevrouw D. Damsma

Mevrouw R. Zandvliet

Mevrouw S. Hühl

Bert Wezepoel namens Huurdersplatform

Wim van der Zon namens Huurdersplatform

3. DEFINITIES

3.1. Sociaal Plan

Sociaal Plan: overeenkomst afgesloten voor één of meer complexen waarin de afspraken over de belangen van bewoners betreffende de herstructurering zijn vastgelegd.

3.2. Herstructurering

Het geheel van samenhangende inspanningen, waaronder sloop/nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een wijk op een hoger niveau wordt gebracht.

3.3. Huurovereenkomst

Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en WOONopMAAT.

3.4. Tijdelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet.

3.5. Ingebruikgeving

Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.

3.6. Huurder

Een natuurlijk persoon met wie door WOONopMAAT een huurovereenkomst is afgesloten.

3.7. Verhuurder

WOONopMAAT die als verhuurder optreedt.

3.8. Klankbordgroep

Een groep huurders, die bij voorkeur de meerderheid van de huurders in de te slopen complexen vertegenwoordigt en de belangen van de overige betrokkenen/gebruikers van het complex behartigt. De klankbordgroep heeft adviesrecht, geen instemmingsrecht. De klankbordgroep blijft na de vaststelling van het Sociaal Plan bestaan en bewaakt zelfstandig de naleving van het Sociaal Plan door WOONopMAAT. De klankbordgroep heeft recht op professionele ondersteuning (administratief, inhoudelijk, communicatie met achterban). Indien de klankbordgroep dit wenst, is een afvaardiging van het Huurdersplatform aanwezig tijdens de bijeenkomsten en biedt ondersteuning. Het Huurdersplatform ontvangt van WOONopMAAT de uitnodigingen voor de bijeenkomsten en de verslagen.

3.9 Werkgroepen

Vanuit de klankbordgroep is er een werkgroep sociaal plan ingesteld. De werkgroep sociaal plan heeft de kaderregeling besproken en dit vertaald naar een project specifiek sociaal plan Debora Bakelaan. Het Huurdersplatform is vertegenwoordigd in de werkgroep. De werkgroep geeft WOONopMAAT advies over het op te stellen Sociaal Plan.

3.10 Peildatum

Peildatum: Deze datum wordt per te slopen flatgebouw vastgesteld op 15 maanden voor aanvang van de verwachte start van de sloop van die flat. De peildatum wordt vastgesteld door de directie van WOONopMAAT. Nadat de peildatum is vastgesteld en bereikt worden de huurders van die deelfase herstructureringsurgent. Zij moeten dan verhuizen in verband met sloop/nieuwbouw. Daarbij wordt rekening gehouden met de goedkeuring van het sloopbesluit door het College van B&W.

3.11 Sloopcomplex

Sloopcomplex: adressen Debora Bakelaan 2 t/m 384, 4 gebouwen met in totaal 192 galerijappartementen en 40 garages.

3.12 Gebruikersovereenkomst

Een overeenkomst betreffende het gebruik van een woning (wisselwoning) omdat de huidige woning gesloopt wordt en huurder terug wil keren in de nieuwbouw op de plek van de gesloopte woning. In dat kader wordt dan de overeenkomst een gebruiksovereenkomst genoemd en wordt gesproken over "gebruikgever" alsmede "gebruiknemer".

4. REIKWIJDTE

4.1. Sociaal Plan

Degenen die een beroep kunnen doen op het Sociaal Plan zijn uitsluitend de formele huurders van bovengenoemde adressen, met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd op de dag van de inwerkingtreding van dit Sociaal Plan, die vanwege de sloop hun woning moeten verlaten. Een huurder moet verhuizen als de peildatum van de deelfase waarin de woning zich bevindt, is vastgesteld en bereikt. Huurders uit de deelfase waarvan de peildatum nog niet is vastgesteld en bereikt, mogen wel verhuizen. Zij kunnen een beroep doen op punt 12.2 uit het sociaal plan. De overige regelingen uit het sociaal plan zijn niet van toepassing. Alle huurders moeten ingeschreven staan bij de Gemeentelijke Basisadministratie. Zij ontvangen op verzoek een exemplaar van het Sociaal Plan.

4.2. De duur van deze overeenkomst

Het Sociaal Plan treedt in werking met ingang van de peildatum per deelfase. Het Sociaal Plan blijft in werking totdat de laatste huurder met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd definitief is gehuisvest.

4.3. Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening van de gemeente Heemskerk is van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt zal het Sociaal Plan hierop worden gecontroleerd en zo nodig aangepast.

4.4 Toewijzingsbeleid

Het woningtoewijzingsbeleid van WOONopMAAT is op dit Sociaal Plan van toepassing. Dit betekent dat bij de herhuisvesting wordt getoetst of de gewenste nieuwe woning qua inkomen en samenstelling van het huishouden als passend kan worden aangemerkt (de zogenaamde passendheidstoets). Indien het toewijzingsbeleid wijzigt zal het Sociaal Plan hierop worden aangepast.

Als er in de afgelopen 12 maanden geen sprake is geweest van goed huurderschap, (waaronder o.a. slecht betalingsgedrag, overlast, vervuiling) wijst WOONopMAAT een passende woning toe. Er is dan geen keuzevrijheid.

4.5. Onderhuur

In geval van illegale onderhuur van de gehele of een deel van de woonruimte komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het Sociaal Plan.

4.6. Tijdelijke bewoning o.b.v. de Leegstandswet

In geval van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het Sociaal Plan. Bij het aangaan van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet is WOONopMAAT verplicht om de huurder hierover te informeren. Deze verplichting geldt ook voor WOONopMAAT ten aanzien van de ingebruiknemer bij het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving.

4.7. Wettelijke voorschriften, verordeningen

Indien het Sociaal Plan strijdig is met wettelijke voorschriften of verordeningen, dan gelden de wettelijke voorschriften of verordeningen.

4.8. Indexering

De in het Sociaal Plan genoemde bedragen gelden vanaf de peildatum en zullen met ingang van de peildatum jaarlijks worden geïndexeerd. Dit gebeurt op basis van het inflatiepercentage voor alle huishoudens zoals wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek, met uitzondering van de trouwe huurdersvergoeding (zie 12.1.2).

5. HUISBEZOEKEN

5.1 Een medewerker van WOONopMAAT gaat na de peildatum van de deelfase op huisbezoek bij de huurders. Doel van dat bezoek is:

- het opnemen van persoonlijke gegevens (inkomen, huishoudensamenstelling, leeftijd, woonduur etc.).
- de huurder informeren over de procedure in het kader van het genomen besluit tot sloop.
- de huurder informeren over zijn/haar rechten en plichten, mede op basis van het Sociaal Plan.
- het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
- het uitleggen van de procedure ten aanzien van het verkrijgen van vervangende woonruimte.
- de huurder informeren over de procedure met betrekking tot voorzieningen van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) of andere medische voorzieningen.
- het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
- het inventariseren van mogelijke persoonlijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken die tijdens het individuele huisbezoek worden gemaakt, worden tijdens het huisbezoek schriftelijk vastgelegd. In de periode na het huisbezoek is de persoon die het huisbezoek heeft gedaan (de bewonersbegeleidster) de vaste contactpersoon van de bewoner.

6. HUUROPZEGGING EN OPLEVERING

6.1. Alle huurders van Debora Bakelaan 2 t/m 384 die de huurovereenkomst opzeggen dienen de woning op te leveren volgens de richtlijnen van het opleveren van een sloopwoning. Bij de vooroplevering licht de wijkopzichter deze richtlijnen toe. Als de woning na vertrek van de huurder nog kortdurend bewoond gaat worden, kan de wijkopzichter de huurder vragen om de vloerbedekking en/of raamstoffering achter te laten in de woning. Dit ter beoordeling van de wijkopzichter.

- 6.2. Indien een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil en/of inboedel, zullen de kosten van verwijdering in rekening worden gebracht.
- 6.3. De vertrekkende huurder draagt er zelf zorg voor dat gas, water, elektra, televisie, internet en telefoon worden afgesloten in de woning die wordt achtergelaten.
- 6.4. WOONopMAAT stuurt de huurders van de sloopwoning minimaal zes maanden voor de start van de sloopwerkzaamheden een aangetekende brief waarin de huur per de sloopdatum wordt opgezegd wegens dringend eigen gebruik.
- 6.5. De huurder zal zijn of haar instemming laten blijken door ondertekening van de huuropzegging die wordt meegestuurd.
- 6.6 **Garages**
Een garage betreft een niet-geliberaliseerde bedrijfsruimte zonder huurbescherming. Dit betekent dat alle huurcontracten van garages worden opgezegd met een opzegtermijn van 6 maanden. Tevens vordert WOONopMAAT ontruiming op grond van artikel 18 lid d. Sloop voor dringend eigen gebruik. De huurder mag de garage huren tot de verwachte sloopdatum. Alle huurders van garages kunnen zich inschrijven voor een andere garage bij WOONopMAAT. Hiervoor geldt geen voorrangsregeling.

7. ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV-beleid)

- 7.1. Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht, mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.
- 7.2. De huurder, die de huur opzegt heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, mits
 - deze voldoen aan het geldende ZAV-beleid van WOONopMAAT.
 - deze zijn aangebracht voor de peildatum.Het ZAV-beleid staat op www.woonopmaat.nl
- 7.3. Aanpassingen voor gehandicapten, aangebracht op kosten van de WMO, worden in opdracht van WOONopMAAT uit de oude woning overgebracht naar de definitieve woning. De voorzieningen moeten nog van een dusdanige kwaliteit zijn dat er geen vervanging nodig is. De voorzieningen worden ter plekke beoordeeld door de opzichter in samenspraak met de contactpersoon van de WMO. Uitgangspunt is dat bewoners met voorzieningen zoveel mogelijk direct naar een definitieve woning doorverhuizen. Als er toch sprake is van een wisselwoning worden de voorzieningen tweemaal verhuisd.

8. HERHUISVESTING

- 8.1. Alle huurders van de te slopen woningen, waarvoor de peildatum van de deelfase is vastgesteld en bereikt, met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd op de dag van de inwerkingtreding van dit Sociaal Plan, hebben voorrang bij de toewijzing van vrijkomende huurwoningen van WOONopMAAT. Vrijkomende huurwoningen worden "om en om" toegewezen. Dit betekent dat er een vrijkomende woning wordt aangeboden aan een optiehouder en de volgende vrijkomende woning aan een "bemiddelde of urgente kandidaat".
- 8.2. Aan de hand van de voorkeuren van bewoners wordt de volgorde van toewijzing bepaald op basis van de fasering van het herstructureringsproject en vervolgens op basis van de woonduur van de huurders. WOONopMAAT bepaalt uiteindelijk of er tegemoet gekomen kan worden aan de wensen van de huurder.
- 8.3. Huurders van de te slopen woningen hebben recht op een passend type woning volgens de voorwaarden die gelden voor het huren van een woning bij WOONopMAAT. Deze voorwaarden staan op de website van WOONopMAAT, www.woonopmaat.nl.
- 8.4. Huurder neemt 5 opties. De optieprijs wordt vergoed bij uitkering van de totale vergoeding. WOONopMAAT biedt de huurder een woning aan. Het aanbieden, accepteren en weigeren van een woning dient schriftelijk te geschieden. WOONopMAAT houdt hierbij zoveel mogelijk rekening met de woonwensen van de huurder. Huurder is gerechtigd om tot een half jaar voor de sloopdatum driemaal een aangeboden woning te weigeren. Daarna mag een passend aanbod niet meer geweigerd worden.
- 8.5. Maximaal twee maanden na het beschikbaar komen van de definitieve woning dient de huurder de sloopwoning te verlaten, mits de planning dit toelaat.

9. REGELING MET BETREKKING TOT WISSELWONINGEN

- 9.1. Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten, en willen terugkeren in de nieuwgebouwde woning, hebben recht op een wisselwoning. WOONopMAAT biedt de huurder een wisselwoning aan in de gele of groene flat aan de Debora Bakelaan. Indien de persoonlijke situatie het toelaat, kan ook een portiekwoning als wisselwoning worden aangeboden. Er wordt geen wisselwoning aangeboden in een VVE complex. Met woonwensen van de huurder wordt waar mogelijk rekening gehouden. Huurders hebben geen keuzegarantie. De wisselwoning is een tijdelijke woning en moet als zodanig worden beschouwd.

- 9.2. WOONopMAAT zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, voorzien van vloerstoffering, gesausd of behangen wordt opgeleverd. De raamstoffering van de bewoner wordt meegenomen naar de wisselwoning als deze in de gele of groene flat in de Debora Bakelaan is. De woning is voorzien van verwarming en zij is aangesloten op de nutsvoorzieningen. De huurder regelt en betaalt zelf het gebruik van gas, elektra en water tijdens het verblijf in de wisselwoning. De wisselwoning wordt in gangbare neutrale kleuren opgeleverd.
- 9.3. De laagste kale huur van de wisselwoning of van de sloopwoning geldt als huurprijs voor de wisselwoning. De servicekosten gelden voor het complex waartoe de wisselwoning behoort. Deze dienen maandelijks, samen met de kale huur, voldaan te worden door de huurder van de wisselwoning.
- 9.4. De beschikbaar gestelde wisselwoning dient na de afgesproken termijn weer beschikbaar te komen aan WOONopMAAT en dient te worden opgeleverd in dezelfde staat als deze bij uitgifte door de huurder is aangetroffen. Slijtage door normaal gebruik heeft geen consequenties voor de huurder. Moedwillige beschadigingen worden doorberekend aan de huurder.
- 9.5. Binnen een maand na het beschikbaar komen van de wisselwoning dient de huurder de sloopwoning te verlaten en de wisselwoning te betrekken, mits de planning (de sloopdatum) dit toelaat.
- 9.6. Een huurder die tijdelijk verhuist naar een wisselwoning ondertekent voor zijn verhuizing een gebruikersovereenkomst.
- 9.7. De huurder betaalt geen dubbele huur bij verhuizing naar de wisselwoning;
- 9.8. De huurder dient zelf zijn verzekeraar er van in kennis te stellen dat hij tijdelijk woonachtig is op een ander adres, dit in verband met de inboedelverzekering. De kosten van de inboedelverzekering blijven voor rekening van de huurder.
- 9.9. Heeft een huurder medische en/of WMO-aanpassingen in de sloopwoning dan wordt gezocht naar een wisselwoning met een gelijkwaardig voorzieningenniveau. Is deze niet beschikbaar dan zorgt WOONopMAAT er voor dat de voorzieningen uit de oude woning zoveel mogelijk naar de wisselwoning worden overgebracht.
- 9.10. De huurder kan de wens hebben in de wisselwoning te blijven wonen als deze buiten de Debora Bakelaan is. De huurder dient dit uiterlijk twee maanden voor de oplevering van de nieuwbouwwoning, schriftelijk aan te vragen bij WOONopMAAT. WOONopMAAT moet hier toestemming voor geven. Bij passendheid wordt de wisselwoningovereenkomst dan omgezet naar een reguliere huurovereenkomst. Vanaf dat moment vervalt de aangepaste huurprijs en betaalt huurder een voor de woning geldende huurprijs

volgens het dan geldende huurbeleid. In dit laatste geval wordt er een terugbetaling van de inrichtingskosten gevraagd. Er wordt een bedrag van € 4095,- in mindering gebracht op de totale vergoeding. Dit bedrag komt overeen met de gemiddelde kosten van het opknappen van een wisselwoning en is het resultaat van de onderhandelingen uit eerdere projecten, met daarbij de jaarlijkse indexering.

10. TERUGKEER IN DE NIEUWBOUW

- 10.1. Bewoners die er niet voor kiezen te verhuizen naar een woning buiten het plangebied, mogen terugkeren naar een woning in de vernieuwde buurt conform de passendheidscriteria.
- 10.2. Bij terugkeer, geldt dat huurders voorrang krijgen op andere huurders van buiten het plangebied. Bij de toewijzing van de nieuwbouw is de fasering en daarna de woontuur bepalend. Het huidige uitzicht geeft geen rechten bij de toewijzing.
- 10.3. Bij een aanbod van koopwoningen in de nieuwe planvorming, geldt dat er voorrang is voor huurders die aanspraak kunnen maken op dit Sociaal Plan, onder voorbehoud dat hiervoor toestemming wordt verkregen van de gemeente en de individuele financiële mogelijkheden hiervoor toereikend zijn. Woningen die bestemd zijn voor verkoop, worden verkocht tegen de marktwaarde.

11. HUURPRIJZEN

- 11.1. De huurprijzen van de te slopen woningen worden bevroren m.i.v. de peildatum voor de geldende huurprijs.
- 11.2. Huurders hoeven bij verhuizing uit de sloopwoning geen dubbele huur te betalen. Op het moment dat de huurovereenkomst voor de definitieve woning is getekend, stopt de huurovereenkomst voor de oude (wissel)woning met de bijbehorende huurprijs. De huurder krijgt twee maanden de tijd om de nieuwe woning te betrekken, mits de planning dit toelaat. De huurders betalen geen bemiddelingskosten voor een nieuw huurcontract bij WOONopMAAT.
- 11.3. Voor de huurders is een huurgewenningsregeling van toepassing. De huurders komen alleen in aanmerking voor huurgewenning als ze verhuizen naar een woning van WOONopMAAT.
 - De huurgewenning is een vergoeding voor het prijsverschil tussen de netto nieuwe huurprijs en de netto oude huurprijs (na verrekening met de eventuele huurtoeslag). De huurgewenning is voor huurders met een bruto inkomen onder de € 43.786,-. Het verschil in te betalen servicekosten komt

niet voor vergoeding in aanmerking. Het vastgestelde verschil, de zogenaamde huursprong, komt voor huurgewenning in aanmerking. Deze berekening vindt eenmalig plaats en wordt gedurende de regeling niet herzien. De huursprong wordt berekend tot de maximale huurgrens voor de huurtoeslag.

- De huurgewenning wordt toegekend over een periode van maximaal 36 maanden, met ingang van de 1^e van de maand na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst. De eerste 12 maanden zal er een vergoeding van de berekende huursprong plaatsvinden van 75%, de volgende 12 maanden van 50% en de laatste 12 maanden van 25%. De vergoeding zal nooit hoger zijn dan € 150,- per maand. Als het huurcontract wordt beëindigd, vervalt ook het recht op Huurgewenning. De vergoeding wegens huurgewenning zal direct met de te betalen huurprijs worden verrekend.

12. VERGOEDING VOOR VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN

12.1. Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege de sloop, hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:

1. een vergoeding voor verhuis-, ongemakken- en herinrichtingskosten van € 5892,- (prijspeil 1-3-2016) Dit bedrag is een wettelijk minimum bedrag en WOONopMAAT hanteert deze hoogte van vergoeding voor al haar projecten.
2. een trouwe huurdersvergoeding. Voor de zogenaamde trouwe huurders, die langer dan 10 jaar in het complex hebben gewoond wordt een extra bedrag aan vergoeding beschikbaar gesteld. Deze regel gaat in als huurders minimaal 10 jaar in het complex hebben gewoond op het moment dat zij de woning verlaten. Het jaar van vertrek wordt gerekend als laatst bewoonde jaar. De vergoeding bedraagt:
 - Voor bewoners die tussen de **10 en 20 jaar** in het complex wonen is de vergoeding € 11,35 voor elk jaar dat zij in het complex hebben gewoond.
 - Voor bewoners die tussen de **20 en 30 jaar** in het complex wonen is de vergoeding van € 13,60 voor elk jaar dat zij in het complex hebben gewoond.
 - Voor bewoners die **30 jaar en langer** in het complex wonen is de vergoeding € 15,88 voor elk jaar dat zij in het complex hebben gewoond.

Deze vergoeding staat los van de andere vergoedingen en wordt berekend en uitbetaald als bewoners vertrekken uit het complex na de peildatum. Op deze bedragen is dan ook geen inflatiecorrectie van toepassing.

3. een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, conform het toegepaste ZAV-beleid van WOONopMAAT.

De bedragen in artikel 12 worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de "consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens" van het Centraal Bureau voor de Statistiek, met uitzondering van de trouwe huurdersvergoeding. De vergoedingen zijn belastingvrij.

- 12.2. Huurders van een deelfase waarvan de peildatum nog niet is vastgesteld of bereikt mogen verhuizen. Dit doen zij vrijwillig. Zij hebben recht op de volgende vergoeding: 30 % van de wettelijke verhuiskostenvergoeding. (30 % van € 5892,-, prijspeil 1-3-2016)
- 12.3. Huurders die gebruik moeten maken van een wisselwoning ontvangen dezelfde vergoedingen als genoemd in artikel 12.1. Daarnaast mogen zij éénmaal de kosten van de verhuizing van aansluitingen (gas, water, elektra, telefoon, internet en televisie) declareren bij WOONopMAAT.
- 12.4. Het recht op de vergoeding vervalt als de huurder de sloop- of wisselwoning niet op de geplande en afgesproken datum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn/haar schuld is.
- 12.5. Uitbetaling van vergoedingen:
 - Bij verhuizing naar een definitieve woning wordt bij opzegging van de huurovereenkomst van de sloopwoning 100% van het totaal uit te keren bedrag uitbetaald.
 - Bij verhuizing naar de wisselwoning wordt € 500,- uitgekeerd. Bij de verhuizing van de wisselwoning naar de definitieve (nieuwbouw)woning wordt bij opzegging de overige vergoeding uitgekeerd.
- 12.6. Eventuele huurachterstand en of andere openstaande posten bij WOONopMAAT worden in mindering gebracht op de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Voor een huurder in de WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen), gelden de regels van de WSNP.
- 12.7. De vergoedingen worden door WOONopMAAT binnen 3 weken na opzegging of ontvangst van de sleutels op een door de huurder aan te geven bank- of girorekening gestort. WOONopMAAT streeft ernaar de vergoeding over te maken vóór dat bewoner kosten moet maken in de nieuwe woning.

13. DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BEWONERS

- 13.1 WOONopMAAT zal de huurders waar nodig behulpzaam zijn bij procedures en regelingen (huurtoeslag, WMO, urgenties etc.).
- 13.2 WOONopMAAT is telefonisch bereikbaar voor vragen en informatie van bewoners.
- 13.3 WOONopMAAT heeft prijsafspraken gemaakt met Boudesteijn Verhuizingen B.V. te Beverwijk. Er is een vaste prijs bedongen voor de huurders.

- 13.4 WOONopMAAT betaalt de BTW. Alle huurders kunnen via dit bedrijf hun verhuizing tegen het gereduceerde tarief regelen. Dit bedrag wordt dan verrekend met de vergoeding.
- 13.5 Op verzoek kan er gratis, één dag, een klusjesman ingezet worden voor bewoners met een geregistreerde aangepaste woning, houders van een invalidenparkeerkaart of geleidekaart gehandicapten. Huurders die niet voldoen aan bovenstaande eisen maar wel de minimale leeftijd van 65 jaar hebben bereikt, komen in aanmerking als ze een inkomen hebben welke lager ligt dan de inkomensgrenzen voor huurtoeslag. Als er meer verdiend wordt, wordt 75% van de kosten van een klusjesman in rekening gebracht.

14. COMMUNICATIE

Communicatiemiddelen

WOONopMAAT en de klankbordgroep streven ernaar om de huurders op het juiste moment van de juiste informatie te voorzien. Dit gebeurt op verschillende manieren, via:

- Informatiebijeenkomsten
- Nieuwsbrieven
- Individuele gesprekken
- Website met informatie, www.woonopmaat.nl

15. BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE WONING

- 15.1 WOONopMAAT zal in de periode vanaf de bekendmaking van de sloopplannen en in de periode na de peildatum de woning bewoonbaar, veilig, wind- en waterdicht houden. Er zullen geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die beschouwd kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie, en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of de wijzigingen hierin.
- 15.2 De huurder blijft tot de verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurderonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud negatieve gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

16. LEEFBAARHEID IN DE BUURT EN HET COMPLEX

- 16.1. Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de planontwikkeling en uitvoering in voor de leefbaarheid van buurt en complex.
- 16.2. De huurder zorgt zelf voor het afvoeren van afval en overtollig huisraad. WOONopMAAT laat containers plaatsen op het moment dat er erg veel verhuisbewegingen zijn.
- 16.3. WOONopMAAT verricht inspanningen om fysieke en sociale overlast te Beperken.
- 16.4. WOONopMAAT gaat de sloopwoningen verhuren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst via een tijdelijk beheerder. WOONopMAAT bepaalt de huurprijs. De tijdelijk beheerder beoordeelt de kandidaat. De huurovereenkomst wordt gesloten op basis van de leegstandswet.
- 16.5. WOONopMAAT kan woningen in gebruik geven voor bepaalde tijd. Er wordt dan een gebruiksovereenkomst afgesloten via de tijdelijk beheerder.
- 16.6. Er worden afspraken gemaakt met de klankbordgroep over op welke wijze oneigenlijk gebruik voorkomen kan worden (kraken e.d.) en over het waarborgen van veiligheid en tegengaan van vervuiling door huurders.

17. GESCHILLENREGELING

17.1 Hardheidsclausule

Als dit Sociaal Plan voor een huurder gevolgen heeft die voor haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kan hij/zij een beroep doen op de hardheidsclausule en WOONopMAAT verzoeken in zijn/haar geval van het Sociaal Plan af te wijken. Met name de huurder die afhankelijk is van een minimum inkomen (zoals bijstand of AOW-pensioen) en waarbij door bijzondere persoonlijke omstandigheden de herhuisvesting onder toepassing van dit sociaal plan tot gevolg heeft dat geen sprake is van een passend woningaanbod (huur in relatie tot inkomen) kan een beroep doen op de hardheidsclausule.

Na advies van de voorzitter van het Huurdersplatform neemt de directeur bestuurder van WOONopMAAT over een verzoek tot toepassing van de hardheidsclausule binnen 30 dagen een beslissing. De beslissing wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

17.2 Geschillenregeling

Klachten voortvloeiend uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Plan worden door huurder schriftelijk en gemotiveerd voorgelegd bij WOONopMAAT. Als vanuit een klacht een geschil voortvloeit, kan huurder hiervoor de Geschillen Commissie benaderen.

18. ONDERTEKENING

Datum: 17-01-2017

Heemskerk



A.J.T. Leek, directeur bestuurder WOONopMAAT

Werkgroep Sociaal Plan:

Mevrouw M. Taks



Mevrouw D. Damsma



Mevrouw R. Zandvliet



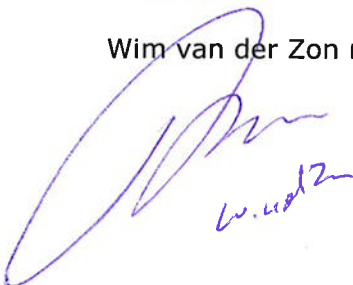
Mevrouw S. Hühl



Bert Wezepoel namens Huurdersplatform



Wim van der Zon namens Huurdersplatform



W. van der Zon