

HIER

BEN

IK

THUIS

SOCIAAL PROJECT PLAN

Woonopmaat, maart 2021

Sloop en nieuwbouw De Geelvinck





INLEIDING

Dit Sociaal Project Plan is tot stand gekomen in samenwerking met de Klankbordgroep.

In dit Sociaal Project Plan leest u wat voor u belangrijk is en wat u van ons mag verwachten gedurende het gehele proces van de nieuwbouwontwikkeling voor uw woning en woonomgeving.

- Het Sociaal Project Plan is een projectmatige uitwerking van het Sociaal Statuut dat is vastgesteld op 2 november 2020.
- Het Sociaal Statuut is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform van Woonopmaat.
- Het Sociaal Statuut vormt de basis van dit Sociaal Project Plan. In het Sociaal Project Plan kan alleen in het voordeel van de huurder worden aangevuld of afgeweken.

In dit boekje worden alle onderdelen van het Sociaal Project Plan uitgelegd. We begrijpen dat u vragen heeft. Uw vragen komen aan bod tijdens een persoonlijk gesprek.

U kunt het Sociaal Statuut teruglezen op onze website <https://www.woonopmaat.nl/projecten>.

Woonopmaat, maart 2021





INHOUD	PAGINA
INLEIDING	3
1. HET SOCIAAL PROJECTPLAN	5
1.1. Peildatum	5
2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE	6
2.1. Persoonlijk gesprek	6
2.2. Communicatie gedurende het proces van uitwerking tot bouw	7
3. VERHUIZEN	7
3.1. Definitief of tijdelijk verhuizen	7
3.1.1. Definitief verhuizen	7
3.1.2. Tijdelijk verhuizen	8
3.2. Verhuur woningen De Geelvinck	8
3.3. Huuropzegging woningen De Geelvinck	8
3.4. Stappenplan	9
4. TOEWIJZING NIEUWBOUW	9
4.1. Bepalen voorrang en voorkeur	10
5. LEEFBAARHEID GEDURENDE HET PROCES	10
6. VERGOEDINGEN	10
6.1. Verhuiskostenvergoeding	10
6.2. Trouwe huurdersvergoeding	11
6.3. Wanneer wordt de vergoeding aan u overgemaakt?	11
6.4. Vergoeding voor aansluiting nutsvoorziening tijdelijke woning	11
6.5. Klusjesman	11
7. BLIJFT DE HUURPRIJS GELIJK AAN MIJN HUIDIGE HUURPRIJS?	12
7.1. Huurgewenning	12
7.2. Betaal ik dubbele huur	12
8. HOE LAAT U UW WONING ACHTER?	13
8.1. Huidige woning in de Geelvinck	13
8.2. Tijdelijke wisselwoning	13
8.3. Zelf Aangebrachte Voorziening	13
8.4. WMO aanpassing	13
9. TOT SLOT	14
9.1. Spijtoptanten	14
9.2. Geschillenregeling	14
9.3. Hardheidsclausule	14
PASSEND TOEWIJZEN	15

U HEEFT DE GARANTIE OM TERUG TE KEREN NAAR EEN PASSENDE WONING IN DE NIEUWBOUW

1. HET SOCIAAL PROJECT PLAN

Dit Sociaal Project Plan (SPP) is gemaakt voor de huurders van de 52 woningen in project De Geelvinck:

- Cornelis Geelvinckstraat 4 t/m 30
- Beatrix van Dongenstraat 4 t/m 20
- Jan van Kuikweg 163 t/m 181
- Dirk van der Leckstraat 1 t/m 37

die op 1 januari 2020 een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben met Woonopmaat.

In augustus 2019 heeft Woonopmaat de toekomstmogelijkheden onderzocht voor de woningen in De Geelvinck. Dit onderzoek is gedeeld tijdens een bewonersavond. Na inventarisatie en overleg met de bewoners blijkt dat 79% van de bewoners voorstander is om nieuwbouwplannen te ontwikkelen. Op basis van dit ruime draagvlak is na meerdere overleggen met de Klankbordgroep en gemeente Heemskerk op 23 juni de intentieovereenkomst ondertekend om de huidige woningen rondom de Cornelis Geelvinckstraat te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Daarbij is het de voorkeur van Woonopmaat en gemeente Heemskerk, onder meer in verband met woningschaarste, om meer woningen terug te bouwen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen.

In dit Sociaal Project Plan (SPP) zijn de afspraken vastgelegd tussen de Klankbordgroep, het Huurdersplatform en Woonopmaat voor de bewoners van het sloop en nieuwbouwproject De Geelvinck. Het Sociaal Project Plan (SPP) geldt voor de totale duur van het project en treedt in werking na de formele kennisgeving van het sloopbesluit door Woonopmaat aan gemeente Heemskerk.

De planning is om in 2023 te starten met de sloop van de woningen waarin u woont. Daarom moet u vóór die tijd verhuizen. Wij begrijpen dat er door de sloop van uw woning veel op u afkomt. Wij informeren u daarom zo goed mogelijk en houden zoveel mogelijk rekening met uw wensen en voorkeuren.

U heeft als huidige huurder de garantie dat u kunt terugkeren naar de nieuw te bouwen woningen. In hoofdstuk 4 leest u meer hierover.

1.1 Peildatum

Dit is een belangrijke datum. De peildatum is vastgesteld op 1 maart 2021. Vanaf deze peildatum kunt u aanspraak maken op voorzieningen uit dit Sociaal Project Plan, zoals de verhuiskostenvergoeding.

Vanaf 1 maart 2021 is de herstructureringsurgentie van kracht. Als u heeft aangegeven dat uw wilt verhuizen naar een passende woning buiten het projectplan, bemiddelt Woonopmaat u met voorrang naar een andere woning. Met een passende woning bedoelen wij een woning die op basis van wettelijke voorschriften bij uw inkomen en huishouden past (passend toewijzen, zie pagina 15).

PEILDATUM: 1 MAART 2021



Wij bieden u maximaal driemaal een passende woning aan. Daarna heeft u geen keuze meer in de woning die u wordt aangeboden. Het is verstandig om goed na te denken over de keuze die u maakt. Natuurlijk kunt u ook zelf op zoek naar een andere woning buiten het woningbezit van Woonopmaat.

Het Sociaal Project Plan eindigt voor u als u definitief bent verhuisd naar een andere woning.

2. HOE HOUDEN WIJ U OP DE HOOGTE?

Wij vinden het belangrijk om u goed op de hoogte te houden gedurende het hele proces. We hebben regelmatig overleg met uw vertegenwoordigers, de Klankbordgroep.

2.1 Persoonlijk gesprek

We willen u zo goed mogelijk ondersteunen en begeleiden. Daarom hebben wij met iedere huurder een persoonlijk gesprek waarin wij aan de hand van een samenvatting van het Sociaal Project Plan uitleg geven.

De bedoeling van dit gesprek is:

- om duidelijkheid te geven over wat er gaat gebeuren
- om te horen welke zaken voor u belangrijk zijn
- de woonwens te bespreken.



In het gesprek informeren wij u ook over de procedure, de planning en uw rechten en plichten vanuit het Sociaal Project Plan, met als doel:

- duidelijkheid te geven
- de procedure voor woningtoewijzing uit te leggen en het 'zoekprofiel' vast te stellen voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd en dergelijke
- de door de huurder zelf aangebrachte voorziening in de woning te inventariseren en informatie te geven over de regels omtrent een medische voorziening of voorziening van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
- de mogelijkheden van tijdelijk vervangende woonruimte uit te leggen.

We kijken ook naar uw persoonlijke situatie en of u extra of aanvullende hulp nodig heeft en wie of welke instantie u daarbij kan helpen. Wij kunnen u daar in adviseren.

De persoonlijke gesprekken vinden plaats met de bewonersbegeleider van Woonopmaat, Cisca Smit, of incidenteel door een collega bewonersbegeleider.

2.2 Communicatie gedurende het proces van uitwerking tot bouwen

Gedurende de uitwerking en uitvoering van het bouwplan is er extra aandacht voor het informeren en betrekken van de huidige huurders en de omwonenden. Per onderwerp bekijken we hoe we bewoners en omwonenden het beste kunnen bereiken en informeren.

Dit gebeurt op diverse manieren waaronder:

- Overleg met de Klankbordgroep.
- Nieuwsbrieven specifiek voor dit project.
- Sociale media, bijvoorbeeld www.woonopmaat.nl/overons/projecten.
- Voor belangrijke zaken zoals bijvoorbeeld een woningaanbod of de berekening van de verhuiskostenvergoeding ontvangen huurders een op naam gestelde brief.
- Andere vormen zijn bijvoorbeeld een informatiebijeenkomst, bewonersavond etc.



3. VERHUIZEN

3.1 Definitief of tijdelijk

Tijdens het persoonlijk gesprek geeft u aan wat uw woonwens is. Of u definitief wilt verhuizen naar een bestaande woning van Woonopmaat of dat u wilt terugkeren naar de nieuw te bouwen woningen. Natuurlijk kunt u er ook voor kiezen om zelf een woning bij een andere corporatie te huren (zonder voorrang) of dat u een woning koopt.

3.1.1 Definitief verhuizen

Als u liever in één keer verhuist naar een bestaande woning van Woonopmaat dan kunt u tijdens het gesprek aangeven waar uw voorkeur naar uitgaat.

- U heeft recht op een gelijkwaardige woning volgens de criteria van het optiemodel. U moet wel voldoen aan de wettelijke toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling.
- U krijgt voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente. Als er sprake is van overlast of huurachterstand kan Woonopmaat gedragsregels opstellen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.
- Heeft u al eerder een optie genomen? Dan krijgt u het optiegeld vergoed bij uitkering van de totale vergoeding. Als u opties neemt na de peildatum betaalt u hier niet voor. Dit kan alleen als u dat doet in overleg met de bewonerbegeleider.
- Tot een half jaar voor de sloopdatum heeft u het recht om driemaal een aangeboden woning te weigeren. Daarna mag een passend aanbod niet meer worden geweigerd. In bepaalde gevallen (bijvoorbeeld vlak voor de sloop of bij weinig mutaties) kan het voorkomen dat het niet mogelijk is om driemaal een woning aan te bieden.

U kunt natuurlijk ook zelf een woning zoeken buiten het bezit van Woonopmaat.

Gaat u een aangeboden woning huren, dan zegt u de huur van de huidige woning schriftelijk op. U heeft dan maximaal twee maanden de tijd om te verhuizen, mits de planning dit toelaat. U betaalt geen dubbele huur.

U KEERT WEL TERUG; U VERHUIST TIJDELIJK
U KEERT NIET TERUG; U VERHUIST DEFINITIEF



3.1.2 Tijdelijk verhuizen

U keert liever terug naar de nieuwbouw in het gebied. Dat kan! Dan gaat u eerst tijdelijk ergens anders wonen. Het kan zijn dat u daar zelf mogelijkheden voor heeft. Is dat niet het geval dan kunt u een tijdelijke woning van Woonopmaat huren.

In principe wordt een woning toegewezen vanuit een wisselwoningproject van Woonopmaat. We kiezen hiervoor om ervoor te zorgen dat onze bestaande woningen zoveel mogelijk beschikbaar blijven voor reguliere verhuur. In uitzonderlijke gevallen kan worden uitgeweken naar een reguliere woning, bijvoorbeeld als alle wisselwoningen zijn verhuurd of als de woning qua oppervlakte niet voldoet voor het aantal personen. Wisselwoningen in het wisselwoningproject zijn geschikt voor gezinnen tot en met drie personen.



In het wisselwoningproject is een berging voor fietsen en dergelijke beschikbaar en per woning extra bergruimte voor bijvoorbeeld tuinspullen. Met de Klankbordgroep is afgesproken dat in overleg wordt gekeken naar andere oplossingen als dit niet volstaat en er geen eigen mogelijkheden zijn. Voor de opslag van eventuele beplanting moet u zelf zorgdragen.

U moet bij uw inboedelverzekering navraag doen hoe het is geregeld met de verzekering van de inboedel die elders wordt opgeslagen. We proberen waar mogelijk rekening te houden met uw woonwensen. U heeft echter geen keuze-garantie.

3.2 Verhuur huidige woning De Geelvinck

Vanaf december 2020 worden de woningen tijdelijk verhuurd. U zult begrijpen dat wij het onderhoud aan uw huidige woning beperken tot noodzakelijk onderhoud.

Een onderhoudsverzoek kunt u telefonisch melden op nummer 0900-2560100. U kunt uw verzoek ook online via onze website indienen.

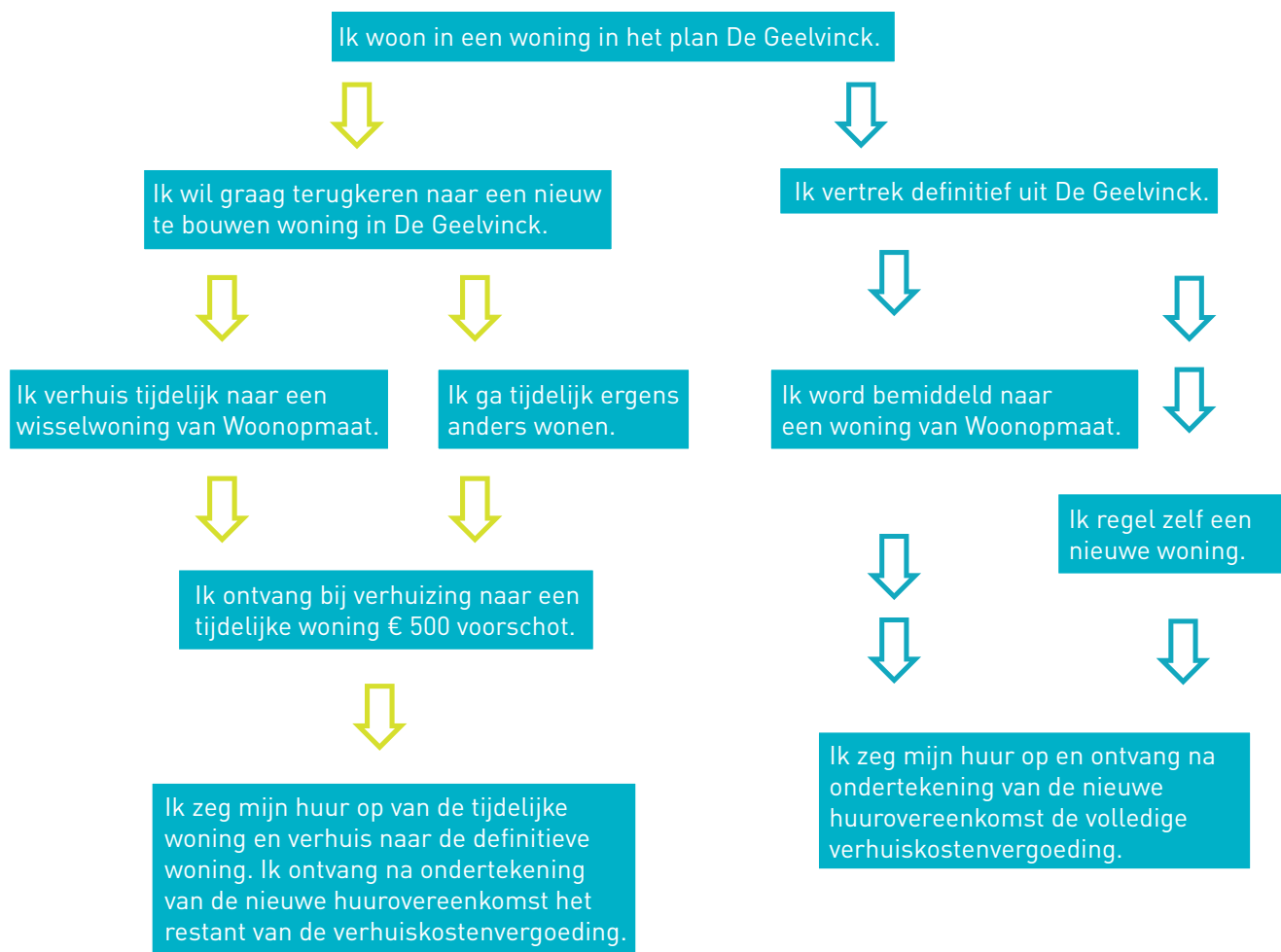


3.3 Huuropzegging woning De Geelvinck

De sloop van de woningen brengt met zich mee, dat Woonopmaat u officieel de huur opzegt. Dit gebeurt met een formele brief, waaraan een wettelijke termijn van minimaal drie tot zes maanden vastzit. U ontvangt dus minimaal drie tot zes maanden vóór de uiteindelijke sloop van uw woning de huuropzegging. De huurovereenkomst eindigt pas als u binnen zes maanden schriftelijk instemt met de huuropzegging. Als u eerder verhuist, dan zegt u zelf de huur schriftelijk op.

**ONDERHOUDSKLACHTEN?
BEL HUIPEN DOS 0900-2560100**

3.4 Stappenplan



4. TOEWIJZING NIEUWBOUW

Als u de wens heeft om terug te keren naar de nieuw te bouwen woningen krijgt u voorrang bij toewijzing. In afwijking van het Sociaal Statuut heeft u de garantie dat u terug kunt keren naar een passende nieuw te bouwen woning in het projectgebied. Passend kan op basis van het huishoudinkomen een ander type woning en huurprijs dan de huidige zijn. De huurprijzen van de nieuwbouw zijn nog niet bekend. Deze zijn afhankelijk van het type woningen dat er wordt gebouwd. De woningen worden wel verhuurd in de sociale sector.

Bij de toewijzing van eengezinswoningen geven we voorrang aan gezinnen. In overleg met de Klankbordgroep is afgesproken dat voor De Geelvinck in uitzonderlijke gevallen maatwerk wordt toegepast. Dat wil zeggen dat we met iedere bewoner die terugkeert, kijken naar een passende oplossing. Bijvoorbeeld als je nu alleen woont in een eengezinswoning of het inkomen op basis van een of twee personen bij toewijzing niet toereikend is voor een eengezinswoning.

Bij het toewijzen van de woning wordt rekening gehouden met de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling.



4.1 Bepalen voorrang en voorkeur

Aan de hand van de voorkeuren van de terugkerende bewoners wordt de volgorde van toewijzing bepaald op basis van de woonduur.

Woonopmaat bepaalt uiteindelijk of zij aan uw wensen tegemoet kan komen. U heeft geen keuzegarantie.



5. LEEFBAARHEID GEDURENDE HET PROCES

Woonopmaat streeft er samen met u naar om de leefbaarheid in uw woning en uw buurt op peil te houden.

Wij voeren geen ingrijpende veranderingen of woningverbeteringen meer uit, wel noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties. U kunt voor een reparatie bellen met het onderhoudsnummer 0900 -2560100. Als huurder blijft u verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud.

Als u gaat verhuizen, bent u zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van afval en/of op de juiste wijze aanbieden van overtollige huisraad. Woonopmaat laat containers plaatsen als meerdere verhuizingen plaatsvinden en overlast of vervuiling dreigt.

Waar mogelijk maakt Woonopmaat afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

Woonopmaat gaat een overeenkomst aan met een leegstandsbeheerder. Nadat de gemeente een vergunning heeft afgegeven voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet verhuurt leegstandsbeheerder Interveste leegstaande woningen.

6. VERGOEDINGEN

Wij bouwen nieuwe woningen op de plaats van uw huidige woning. U moet daarom verhuizen en u heeft verhuis- en inrichtingskosten. Woonopmaat heeft vergoedingen opgenomen in dit Sociaal Projectplan om u daarin tegemoet te komen. Hieronder leest u welke vergoedingen u kunt verwachten.

6.1 Verhuiskostenvergoeding

U heeft recht op een verhuiskostenvergoeding. De hoogte van deze vergoeding is wettelijk vastgesteld. De vergoedingen gelden voor de hoofdhuurders die op de peildatum een contract voor onbepaalde tijd hebben voor een woning in het complex van 52 woningen van De Geelvinck.

- De verhuiskostenvergoeding voor alle huurders is € 6.334 (peildatum: 1 maart 2021). Dit wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Bewoners die inmiddels zijn verhuisd en waarvan de huur is beëindigd ná de datum van de intentieverklaring van 23 juni 2020 tot en met de peildatum, ontvangen als tegemoetkoming 30% van de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

LET OP! HEEFT U EEN HUURACHTERSTAND OF HERSTELKOSTEN AAN DE WONING DIE VOOR UW REKENING ZIJN? **DAN WORDEN DEZE VERREKEND MET DE VERHUISKOSTENVERGOEDING.**

6.2 Trouwe huurdersvergoeding

Als u langer dan tien jaar in het complex heeft gewoond, komt u in aanmerking voor een trouwe huurdersvergoeding. Deze regel gaat in als u als huurder minimaal tien volledige jaren in het complex heeft gewoond, op het moment dat u de woning verlaat en u zich als goed huurder heeft gedragen. Het jaar van vertrek wordt gerekend als laatst bewoonde jaar.

- De vergoeding is € 15,- voor elk jaar dat de bewoner in het te slopen complex heeft gewoond en wordt niet toegekend als u overlast veroorzaakt en/of huurachterstand heeft.

6.3 Wanneer wordt de vergoeding aan u overgemaakt?

Als u eerst verhuist naar een tijdelijke woning en vervolgens definitief naar de nieuwbouw:

- wij maken een bedrag over van € 500 bij verhuizing naar de tijdelijke woning.
- wij maken het restant over als u verhuist naar de nieuwbouw en de huur heeft opgezegd van de tijdelijke woning.

Als u verhuist naar een andere definitieve woning:

- Wij maken het totale bedrag van de vergoeding aan u over na opzegging van de huurovereenkomst van de sloopwoning.

De vergoeding wordt uiterlijk binnen drie weken na opzegging of ontvangst van de sleutels overgemaakt op de rekening van de huurder of, indien van toepassing, op de rekening van de bewindvoerder.

6.4 Vergoeding voor aansluiting nutsvoorziening

Als u verhuist naar een tijdelijke woning - de wisselwoning - mag u indien van toepassing éénmaal de kosten van de verhuizing van aansluitingen (gas, water, elektra, telefoon en televisie) declareren.

6.5 Klusjesman

Voor bewoners met een WMO-woning, houders van een invalideparkeerkaart of een geleidekaart gehandicapten kan er op verzoek gratis, één dagdeel, een klusjesman worden ingezet. Ook voor bewoners ouder dan 65 jaar met recht op huurtoeslag kan gratis één dagdeel een klusjesman worden ingezet voor werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning.

In het persoonlijk gesprek kijken we naar uw persoonlijke situatie of u extra aanvullende hulp nodig heeft en wie of welke instantie u daarbij kan helpen. Wij kunnen u daarin adviseren.





7. BLIJFT DE HUURPRIJS GELIJK AAN MIJN HUIDIGE HUURPRIJS

Vanaf de peildatum worden de netto huurprijzen van uw huidige woning niet meer verhoogd. De huurprijs van de nieuw te bouwen woningen is nog niet bekend maar is anders dan de huidige netto huurprijs.

7.1 Huurgewenning

Huurgewenning wil zeggen dat Woonopmaat het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning voor een deel compenseert. Deze compensatie wordt in de loop van de tijd afgebouwd. Zo kunt u financieel wennen aan de nieuwe huurprijs.

Om in aanmerking te komen voor huurgewenning gelden de volgende voorwaarden:

- De nieuwe netto kale huurprijs moet minimaal € 25,- hoger zijn dan de oude huurprijs.
- De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur. Dat is de huur na aftrek van de huurtoeslag zonder rekening te houden met servicekosten.
- U komt in aanmerking als uw inkomen onder de maximale huurgrens voor sociale huurwoningen ligt (€ prijspeil 2020) en wordt berekend tot de maximale huurgrens voor huurtoeslag.
- De gewenning wordt berekend over een maximale periode van 36 maanden.
- De eerste 12 maanden is de vergoeding 75% van huursprong.
- De tweede 12 maanden is de vergoeding 50% van huursprong.
- De derde 12 maanden is de vergoeding 25% van huursprong.
- De vergoeding bedraagt maximaal € 150,-.
- De vergoeding wordt eenmalig bepaald en vastgelegd en blijft 36 maanden geldig tenzij de huurovereenkomst eerder wordt beëindigd.

Nadat u de nieuwe woning heeft geaccepteerd, wordt de berekening gemaakt en ondertekend bij de ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst.

7.2 Betaal ik dubbele huur?

U betaalt geen dubbele huur. Op het moment dat u de huurovereenkomst tekent voor de nieuwe woning of de wisselwoning en de huur van de oude woning heeft opgezegd, dan stopt de huurverplichting voor de oude woning.

U heeft één maand de tijd om de tijdelijke wisselwoning te betrekken.

U heeft twee maanden de tijd om de nieuwe woning te betrekken, mits de planning dit toestaat. U betaalt voor de nieuwe definitieve woning geen bemiddelingskosten.

HOE KOM IK VOOR HUUR- GEWENNING IN AANMERKING EN HOE BEREKEN IK HET?

8. HOE LAAT U UW WONING ACHTER?

8.1 Huidige woning in De Geelvinck

Als u de huidige woning achterlaat, wordt deze voor zover mogelijk tijdelijk verhuurd via de leegstandsbeheerder Interveste. U moet uw woning in goede technische staat achterlaten.

Het is niet nodig om de woning in originele staat achter te laten. Als u de huur opzegt van de woning dan wordt een afspraak gemaakt met de mutatieopzichter. Als u vloerbedekking of raambekleding heeft die nog in goede staat is en u wilt deze niet meenemen dan mag u dit in overleg met de mutatieopzichter achterlaten. De mutatieopzichter legt u uit hoe u de woning moet opleveren.

8.2 Tijdelijke wisselwoning

Als u terugkeert naar de nieuwbouw zegt u de huur van de tijdelijke wisselwoning op. Bij aanvang van de tijdelijke huurovereenkomst wordt er een opnamestaat gemaakt van de woning. U moet de woning schoon en leeg opleveren. Op de opnamestaat is aangegeven hoe.

Ook hiervoor wordt een afspraak gemaakt met de mutatieopzichter.

8.3 Zelf Aangebracht Voorziening (ZAV)

Als u een voorziening heeft aangebracht in uw woning mag u deze verwijderen op het moment dat u de woning verlaat, voorafgaande aan de sloop van de woning. U heeft geen recht op een vergoeding.

Als u vindt dat deze regeling onredelijk uitpakt, staat een beroep op de hardheidsclausule (paragraaf 9) open. Dat kan alleen in geval het een aanpassing betreft die is aangebracht met toestemming van Woonopmaat en die past binnen de door Woonopmaat opgestelde ZAV-regeling.

8.4 WMO aanpassing

Heeft de gemeente een aanpassing aangebracht op kosten van de WMO? Dan wordt deze in opdracht van Woonopmaat uit de woning overgebracht naar de nieuwe woning. Dit gaat in goed overleg met de bewoner en de WMO consulent van gemeente Heemskerk. De voorziening moet nog van goede kwaliteit zijn en economisch verantwoord zodat vervanging niet nodig is. Dit wordt ter plekke beoordeeld door de opzichter in samenspraak met de WMO consulent van gemeente Heemskerk.





9. TOT SLOT

Bent u het niet eens met de afspraken in het Sociaal Project Plan dan kunt u met Woonopmaat in gesprek. Komen we er samen niet uit dan kunt u gebruik maken van een aantal afspraken die zijn opgenomen in het Sociaal Statuut. Deze afspraken benoemen we hierna.

9.1. Spijtoptanten

Stel dat u een woning heeft aanvaard buiten het projectplan en u kunt niet wennen aan uw nieuwe omgeving, dan kunt u tussen drie en zes maanden na uw verhuizing een nieuwe woning aanvragen. U heeft geen recht op een extra vergoeding.

9.2 Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke Geschillenadviescommissie waar verhuurder bij is aangesloten. Indien één of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de Geschillenadviescommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde is gelegen.

9.3 Hardheidsclausule

Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Statuut af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.



PASSEND TOEWIJZEN

Zoekt u een woning en heeft u recht op huurtoeslag?

Dan mogen wij u vanaf 1 januari 2021 alleen nog een woning toewijzen tot een bepaalde huurprijs. Met dit zogenaamde 'passend toewijzen' wil de overheid voorkomen dat woningzoekenden die afhankelijk zijn van huurtoeslag, te dure woningen gaan huren. Hoe hoog de voor u geldende huurprijs mag zijn, hangt af van het aantal personen waaruit uw huishouden bestaat, uw leeftijd (wel of geen recht op AOW) en uw inkomen. Via onderstaand overzicht kunt u nagaan wat de maximale huurprijs is voor een woning die u kunt huren.

Type
huishouden
(kinderen tellen mee)

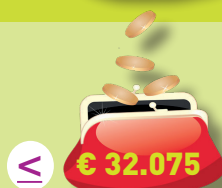
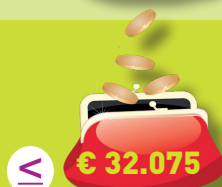
Huishoudinkomen
per jaar (inkomen
kinderen telt niet mee)

Maximale
kale huurprijs

ONDER DE AOW-GRENS



BOVEN DE AOW-GRENS



Prijspeil januari 2021

≤ bedrag is kleiner dan/gelijk aan

HIER

BEN

IK

THUIS

BEZOEKADRES

Jan Ligthartstraat 5
1960 BE Heemskerk

POSTADRES

Postbus 20
1960 AA Heemskerk

telefoon 0251-256010
post@woonopmaat.nl
www.woonopmaat.nl



SAMEN.WONEN