

Basis sociaal plan

Onderlegger bij het opstellen van de rechten en plichten van huurder en verhuurder bij een projectspecifiek plan.



NB. Wijzigingen in wet- en regelgeving prevaleren boven project specifieke afspraken.

Voorwoord

Woonvisie krijgt de komende jaren in toenemende mate te maken met situaties waarin complex- of buurtgewijs gesloopt of ingrijpend gerenoveerd zal gaan worden. In het kader van dit traject is een goed sociaal plan een belangrijke randvoorwaarde.

In dit basis sociaal plan zijn de zaken opgenomen die in een traject van sloop/ nieuwbouw of hoogniveaurenovatie in ieder geval geregeld zullen worden. Het basis sociaal plan is vastgesteld na overleg met bewonersraad Progressie.

Per project bespreekt de sociaal-projectleider met de bewonerscommissie of klankbordgroep welke aanvullende buurtspecifieke regelingen er nog opgenomen moeten worden waarna het definitieve Sociaal Plan wordt ondertekend door de directeur- bestuurder van Woonvisie, voorzitter van de Bewonersraad Progressie en de voorzitter van de bewonerscommissie of klankbordgroep.

Voor ieder project zal aanvullend in ieder geval een communicatie- en participatieplan en een beheerplan worden vastgesteld.

Het benodigde budget voor het uitvoeren van een Sociaal Plan wordt opgenomen in het totale projectbudget.

Per project worden onderstaande afspraken gemaakt:

Plangebied

Dit sociaal plan heeft betrekking op de sloop van project <<NAAM PROJECT>>. Het sloopbesluit voor dit project is genomen op <<DATUM>> (=datum akkoord RvC).

Ingangsdatum

Ingangsdatum van het sociaal plan is vastgesteld op <<DATUM>>. Dat is de datum waarop de stadsvernieuwingsurgentie van kracht wordt. De datum waarop vertrekkende huurders recht krijgen op een verhuiskostenvergoeding is afhankelijk van toekenning van de vergunning om te kunnen verhuren binnen de Leegstandswet..

Bewoners die op de ingangsdatum van het sociaal plan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben, hebben recht op de vergoedingen en regelingen die in het Sociaal Plan zijn opgenomen.

Indien de wijk gefaseerd wordt aangepakt, gelden de volgende data voor de verschillende fasen:

- Fase 1 **[straten en huisnrs] [datum – jaar]**
- Fase 2 **[straten en huisnrs] [datum – jaar]**
- Fase 3 **[straten en huisnrs] [datum – jaar]**

Maanden tot sloopdatum	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
Overleg met bewonercommissie																												
Informatie bewoners																												
Overleg met klankbordgroep																												
Vergunning tijdelijke verhuur																												
Huisbezoeken																												
Zelf zoeken																												
Actieve bemiddeling																												
Juridisch traject																												

Peildatum = ingangsdatum sociaal plan
 = ingang sv urgentie/ huisvestingsverklaring

Dit tijdschema kan afhankelijk van de ingreep korter of langer duren.

INHOUD

1.	Ingrepen	5
	Sloop- nieuwbouw/hoogniveaurenovatie	
	Tijdsschema	
2.	Procesafspraken	6
	Betrekken van de bewoners(organisatie)	
	Informatievoorziening	
	Beheerplan	
3.	Afspraken over herhuisvesting	7
	Huisvestingsverordening	
	Procedure zelf woning zoeken en bemiddeling	
	Juridische procedure	
	Zoekprofiel	
	Sociale begeleiding/individuele huisbezoeken	
	Recht op terugkeer	
	Behoud van inschrijfduur	
	Spijtoptantenregeling	
	Inspanningsverplichting	
	Opzeggen en opleveren oude woning	
	Wisselwoningen bij ingrijpende renovaties of sloop/hoogniveaurenovatie met recht van terugkeer	
4.	Financiële regelingen	10
	Huurprijs tot aan ingreep	
	Verhuiskostenvergoeding	
	Inschrijfkosten/administratiekosten	
	Vergoeding ZAV	
5.	Onderhoud	12
	Verplichtingen Woonvisie	
	Verplichtingen huurder	
6.	Hardheidsclausule en geschillen	12
7.	Evaluatie en actualisatie	12

1. INGREPEN

1.1. Sloop en hoogniveaurenovatie (HNR)

De woningen die onder het project vallen, worden afgebroken of verdwijnen door samenvoegingen of wijzigingen binnen het bestaande casco. Huurders keren niet terug naar hun eigen woning. Bij deze projecten is het beëindigen van de lopende overeenkomst noodzakelijk. Woonvisie dient de huurder schriftelijk op de hoogte te brengen met een toelichting. Sociaal plan is van toepassing.

1.2 Het tijdschema bij Sloop/Nieuwbouw en HNR

Minimaal 24 maanden voor de geplande sloopdatum start Woonvisie het overleg met de bewonerscommissie. Indien deze niet aanwezig is, heeft Woonvisie de inspanningsverplichting om een klankbordgroep met vertegenwoordiging van de huurders op te richten. Het sociaal plan wordt op maat gemaakt. Samen met de bewonerscommissie/klankbordgroep wordt een communicatie- en participatieplan en een beheerplan opgesteld. Indien er geen bewonerscommissie in het project aanwezig is zal direct na de eerste informatiebijeenkomst een klankbordgroep/bewonersafvaardiging worden opgericht.

Minimaal 18 maanden voor de geplande sloopdatum informeert Woonvisie alle bewoners per brief en op een informatieavond over de plannen met het complex. Ook worden dan alle bewoners geïnformeerd over de inhoud van het sociaal plan.

Vanaf 18 maanden tot uiterlijk 12 maanden, voor de geplande sloopdatum worden de huisbezoeken gehouden en krijgen de bewoners een herhuisvestingverklaring, waarmee ze voorrang bij herhuisvesting verkrijgen.

Tot 9 maanden voor de geplande sloopdatum worden bewoners geacht zelf te zoeken naar herhuisvesting.

Vanaf 9 maanden tot 3 maanden voor de geplande sloopdatum gaat Woonvisie actief bemiddelen voor bewoners die niet in staat zijn geweest zelf een woning te vinden.

Vanaf uiterlijk 3 maanden voor de geplande sloopdatum kan Woonvisie een juridische procedure starten tegen huurders waarmee ondanks passende aanbiedingen geen overeenstemming is bereikt om de huurovereenkomst te beëindigen.

Indien sprake is van ingrijpende renovatie en bewoners tijdelijk gebruik gaan maken van wisselwoningen kan sprake zijn van een korter traject. Dit tijdspad wordt vooraf met de bewonersvertegenwoordiging besproken.

2. PROCESAFSPRAKEN

2.1 Betrekken van de bewoners(organisatie)

- 2.1.1 Bewoners worden vroegtijdig betrokken bij het maken van plannen voor de wijk, buurt of complex. In welke vorm bewoners worden betrokken wordt vooraf besproken met de reeds aanwezige organisaties van bewoners in het betreffende gebied.
- 2.1.2 Indien er geen bewonerscommissie actief is, wordt met Progressie afspraken gemaakt hoe bewoners betrokken worden en wordt gedurende het traject een bewonersafvaardiging samengesteld.
- 2.1.3 De bewonerscommissie/ klankbordgroep krijgt alle relevante informatie van Woonvisie
- 2.1.4 De bewonerscommissie/ klankbordgroep en Woonvisie hebben een goed georganiseerd en regelmatig terugkerend overleg met elkaar. Afspraken over frequentie e.d. wordt vooraf afgesproken.
- 2.1.5 Bewoners/bewonerscommissies kunnen in overleg met Woonvisie ondersteuning aanvragen. Per project wordt afgesproken op welke wijze en door wie deze ondersteuning wordt geleverd. Financiering van deze ondersteuning is voor rekening van Woonvisie.

2.2 Informatie en communicatie

- 2.2.1 Alle bewoners worden minimaal 18 maanden voor start uitvoering geïnformeerd tijdens een informatieavond.
- 2.2.2 In het communicatie-en participatieplan worden afspraken gemaakt over wie, wanneer en voor welke vorm van communicatie verantwoordelijk is en op wie deze moet zijn gericht.
- 2.2.3 Vanaf de start van de huisbezoeken is er een vast contactpersoon bij Woonvisie waar de bewoners met alle vragen terecht kunnen.
- 2.2.4 De corporatie is in alle gevallen verantwoordelijk voor een tijdig en goede informatie voorziening aan alle bewoners.
- 2.2.5 Met de bewonerscommissie/ klankbordgroep wordt afgesproken hoe vaak er een nieuwsbrief wordt uitgegeven.

2.3 Beheerplan

- 2.3.1 De leefbaarheid in complexen en buurten waar ingrijpend gerenoveerd en/of gesloopt wordt komt onder druk te staan. Woonvisie zal in overleg met de betrokken bewoners en belanghebbenden de noodzakelijke inspanningen leveren om bij te dragen aan het waarborgen van de leefbaarheid in de betrokken buurten/complexen. In het beheerplan staan de belangrijkste afspraken over onderhoud aan tuinen, straten, tijdelijke verhuur en bereikbaarheid van Woonvisie bij knelpunten.
- 2.3.2 Leegkomende woningen kunnen door Woonvisie of een externe partij op basis van de leegstandswet tijdelijk worden verhuurd. Woningen worden tot uiterlijk 6 maanden vóór de vastgestelde sloop/renovatiedatum tijdelijk verhuurd. Over de wenselijkheid van tijdelijke verhuur wordt met de bewoners/bewonersorganisatie overlegd. Eventueel kan de hierna nog resterende periode tot aan sloopdatum bewoning op grond van een gebruiksovereenkomst worden geregeld.
- 2.3.3 In het geval dat tijdelijke bewoners overlast geven, of andere leefbaarheidsproblemen ontstaan, kan dit bij Woonvisie gemeld worden bij de vaste contactpersoon. Deze zal gepaste maatregelen nemen.
- 2.3.4 Woonvisie neemt maatregelen om brandstichting, kraken en ander oneigenlijk gebruik van lege woningen te voorkomen.
- 2.3.5 Woonvisie beoogt leegstaande woningen een bewoonde uitstraling te laten behouden.

- 2.3.6** Het dichttimmeren van woningen in straten en blokken waar nog gewoond wordt, wordt zoveel mogelijk vermeden.
- 2.3.7** De achterpaden bij leeggekomen woonblokken worden, indien mogelijk, afgesloten
- 2.3.8** Woonvisie maakt afspraken met politie en gemeentereiniging over het waarborgen van veiligheid en het tegengaan van vervuiling.
- 2.3.9** Woonvisie zorgt dat, waar nodig, de achterpadverlichting blijft branden.
- 2.3.10** De bewoners zorgen voor afvoer van afval en overtollig huisraad. In specifieke gevallen kan door Woonvisie een container worden geplaatst, anders dan regulier door gemeente.
- 2.3.11** Omwonenden uit koop- en huurwoningen die hinder kunnen ondervinden van de werkzaamheden worden door Woonvisie en/ of regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.
- 2.3.12** Voor ieder project wordt in overleg met de bewonerscommissie of de klankbordgroep een beheerplan gemaakt waar bovenstaande punten aan de orde komen en voor het project specifiek benoemd worden.

3 HERHUISVESTINGSAFSPRAKEN

3.1 Huisvestingsverordening

- 3.1.1** Alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van woningen die gesloopt gaan worden hebben voorrang bij toewijzing passende woonruimte volgens 'Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015'.
- 3.1.2** Bij toewijzing is Woonvisie gehouden aan Europese en landelijke regelgeving. Wijzigingen in regelgeving prevaleert boven gemaakte afspraken in het sociaal plan.
- 3.1.3** Alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd krijgen een herhuisvestingverklaring van Woonvisie.
- 3.1.4** Inwonenden worden verwacht mee te verhuizen met de hoofdhuurder. Ook komen zij niet in aanmerking voor voorrang bij herhuisvesting. Ook onderhuurders, kamerhuurders en inwoners kunnen geen gebruik maken van de herhuisvestingmogelijkheden en de vergoedingen, hetgeen ook geldt voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.

3.2 Procedure zelf woning zoeken en bemiddeling

- 3.2.1** De eerste fase van zelf zoeken duurt maximaal 9 maanden
- 3.2.2** De tweede fase van actieve bemiddeling door Woonvisie duurt maximaal 6 maanden.
- 3.2.3** In de tweede fase biedt Woonvisie, uiterlijk 3 maanden voor de sloopdatum aan huurders die nog geen woning hebben gevonden, een passende woning aan. Elke huurder heeft recht op maximaal twee passende aanbiedingen.
- 3.2.4** Aanbiedingen, weigeringen en weigeringsredenen van passende aanbiedingen worden schriftelijk vastgelegd. Over de weigeringsredenen wordt een rapport gemaakt voor een eventuele juridische procedure.

3.3 Juridische procedure

- 3.3.1** Indien met een huurder geen tijdige overeenstemming is bereikt, wordt als laatste middel een juridische procedure gestart. Hierbij is het de bedoeling de woning toch tijdig ontruimd te krijgen.
- 3.3.2** Een juridische procedure is het uiterste middel en wordt toegepast als het absoluut niet anders kan.

- 3.3.3** Bij het starten van een juridische procedure om de huur te beëindigen, wordt er altijd een passende woning, meestal de laatst aangeboden woning, beschikbaar gehouden
- 3.3.4** Woonvisie laat het belang van de huurder zwaar wegen, maar bij de beslissing om al dan niet een procedure te starten is de voortgang van het project doorslaggevend.

3.4 Zoekprofiel

- 3.4.1** Een herhuisvestingverklaring bevat: een zoekprofiel en de bemiddelingsmodellen waarin met voorrang gereageerd kan worden (bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen zijn niet geschikt voor een woningzoekende met een herhuisvestingsverklaring) en de uitverhuisperiode.
- 3.4.2** Het zoekprofiel bevat de volgende elementen:
Het woningtype (kamertal, typering woonruimte, maximale huurprijs) waarop met voorrang gereageerd kan worden, het zoekgebied en voorkeurssubregio waar de herhuisvestingsverklaring op van toepassing is
- 3.4.3** Het zoekprofiel wordt met inachtneming van de spelregels uit de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 opgesteld tijdens de huisbezoeken. Bij bijzondere omstandigheden kan door Woonvisie een afwijkend zoekprofiel worden afgegeven.
- 3.4.4** Met deze herhuisvestingverklaring wordt voorrang verkregen op alle woningen binnen het bemiddelingsmodel die voldoen aan het zoekprofiel.
- 3.4.5** Bij echtscheiding in de periode na de ingangsdatum van de urgentietermijn, is de herhuisvestingsverklaring van toepassing op die persoon, die via de rechter via een voorlopige voorziening de woning toegewezen krijgt.
- 3.4.6** Indien een woning op 2 namen staat en één van de twee huurders verhuist of overlijdt dan is het sociaal plan van toepassing op de huurder die in de woning achterblijft.
- 3.4.7** Bij een eventueel geschil is het aan de huurders om via de kantonrechter te vragen wie recht heeft op de woning en de daaraan verbonden herhuisvestingsverklaring en verhuiskostenvergoeding.

3.5 Sociale begeleiding/ Individuele huisbezoeken

- 3.5.1** De contactpersoon of een vertegenwoordiging van Woonvisie gaat tot uiterlijk twaalf maanden voor de geplande sloopdatum of datum van start hoogniveaurenovatie op huisbezoek bij de huurder, Doel van het bezoek:
- De huurder informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit.
 - De huurder informeren over de rechten en plichten mede op basis van het sociaal plan.
 - De woonwensen van de huurder te inventariseren en de haalbaarheid van deze wensen te bespreken.
 - Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het "zoekprofiel" voor een andere woning, op basis van het aantal personen, inkomen etc.
- 3.5.2** Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt worden schriftelijk vastgelegd in een verslag en ondertekend door de huurder en verhuurder.
- 3.5.2** Woonvisie peilt de tevredenheid van de huurders over de begeleiding en de herhuisvesting.

3.6 Voorrang bij terugkeer

- 3.6.1** Per project wordt van te voren vastgesteld of deze paragraaf van toepassing is.
- 3.6.2** Afhankelijk van de wijk/ buurt of het project worden afspraken gemaakt ten aanzien van voorrang bij terugkeer naar nieuwbouw projecten of hoogniveaurenovatieprojecten. Dit is afhankelijk van de woningtypes die worden teruggebouwd.
- 3.6.3** Op projectniveau kunnen, bij wijze van uitzondering, afspraken worden gemaakt over het recht van terugkeer voor de bewoners naar de nieuwbouw of de hoogniveaurenovatie woningen.

Dit is afhankelijk van de woningtypes en de hoogte van de huurprijsstelling maar ook van de huishoudensgrootte, het inkomen en de woonduur van de bewoners. Dit wordt per project in het sociaal plan vastgelegd.

- 3.6.4** Huurders met een inkomen boven € 35.739,- (prijspeil 2016) kunnen geen aanspraak maken op een sociale nieuwbouwwoning.
- 3.6.5** Huurders die bewust kiezen voor een woning op een ontwikkellocatie waarvan nog geen sociaal plan beschikbaar is, kunnen niet terugkeren in de nieuwbouw.
- 3.6.6** Huurders die bewust kiezen voor een woning op een ontwikkellocaties waarvan nog geen sociaal plan beschikbaar is, krijgen wel een herhuisvestingsverklaring en een gelijkwaardige passende woonruimte toegewezen.

3.7 Behoud van inschrijfduur

- 3.7.1** Indien een woningzoekende met een herhuisvestingverklaring een gelijkwaardige woning accepteert houdt hij de eerder opgebouwde inschrijfduur. Om de inschrijfduur te behouden dient de huurder een aanvraag te doen bij Woonvisie, dit kan tot uiterlijk één jaar na ondertekening van de huurovereenkomst.
- 3.7.2** Indien Woonvisie direct bemiddelt voor een andere woning buiten het aanbodmodel om en het betreft tevens een duidelijk stap in een gewenste wooncarrière dan wordt de eerder opgebouwde inschrijfduur niet behouden.
- 3.7.3** Indien een huurder via een juridische procedure uit de woning gaat, vervalt de inschrijfduur.

3.7 Spijtoptantenregeling

- 3.8.1** Bewoners die gekozen hebben voor herhuisvesting in een andere wijk en daar naderhand spijt van hebben, kunnen dat binnen een jaar na de verhuizing aangeven bij Woonvisie.
- 3.8.2** Deze bewoners krijgen dan de mogelijkheid om binnen drie jaar op basis van de oude inschrijfduur te reageren op de vrijkomende huurwoningen in hun oude wijk.
- 3.8.3** Indien er binnen drie jaar geen huurwoning is vrijgekomen in hun oude wijk kan de termijn verlengd worden met 2 jaar.

3.8 Inspanningsverplichting

- 3.9.1** Woonvisie spant zich in om bewoners een andere woning aan te bieden die zoveel mogelijk aan het zoekprofiel voldoet. De planning en de volgorde van sloop of renovatie worden zo gekozen dat de beste mogelijkheden voor herhuisvesting ontstaan. Zoveel mogelijk eerst bouwen, dan slopen.

3.9 Opzeggen en opleveren oude woning

- 3.10.1** Een huurder heeft een opzegtermijn van 1 maand. Deze dient hij schriftelijk te beëindigen.
- 3.10.2** Indien de woning tijdelijk verlaten moet worden vanwege een ingrijpende renovatie blijft de oorspronkelijke huurovereenkomst van kracht (ook tijdens en na de renovatie), met uitzondering van de huurprijs welke wordt aangepast aan de nieuwe situatie.
- 3.10.3** Direct na de opzegging wordt een afspraak gemaakt met de opzichter om samen met de huurder te bespreken hoe de woning moet worden opgeleverd.
- 3.10.4** De staat van oplevering is onder ander afhankelijk van de vraag of de woning tijdelijk wordt verhuurd of leeg blijft in afwachting van sloop.
- 3.10.5** Het verwijderen van asbesthoudende materialen wordt door Woonvisie voor haar rekening genomen.
- 3.10.6** Alles wat aard- en nagelvast zit mag in de woning achterblijven

3.10.7 De woning dient leeg en bezemschoon te worden opgeleverd bij het inleveren van de sleutel. Eventuele kosten indien de woning niet leeg of bezemschoon wordt achtergelaten worden verrekend met de verhuisvergoeding.

3.10 Wisselwoningen bij sloop of HNR met recht van terugkeer

3.11.1 Per project wordt van te voren vastgesteld of deze paragraaf van toepassing is.

3.11.2 Huurders die vanwege ingrijpende renovatie hun woning tijdelijk moeten verlaten, hebben recht op een wisselwoning.

3.11.3 De huurovereenkomst van de te renoveren woning wordt beëindigd en voor de wisselwoning wordt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan. Dit is afhankelijk van het huisnummer waarnaar men terugkeert. Woonvisie zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen en verwarmd is.

3.11.4 Indien de kale huur van de wisselwoning hoger is dan de kale huur (nettohuur) van de oude woning, geldt de nettohuur van de oude woning als nettohuur voor de wisselwoning.

3.11.5 De brutohuur van de wisselwoning bestaat onder andere uit de servicekosten en eventuele stookkosten behorend bij het complex waar de wisselwoning zich bevindt.

3.11.6 De wisselwoning is zoveel mogelijk gelijkwaardig, qua woningtype en aantal kamers aan de te verlaten woning.

3.11.7 Als de wisselwoning kleiner is (20% of meer in oppervlak) dan de te verlaten woning stelt Woonvisie opslagruimte beschikbaar.

3.11.8 De wisselwoning is, indien mogelijk, gelegen in of nabij de oude buurt. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de bewoners.

3.11.9 Bewoners die definitief in de wisselwoning willen blijven wonen kunnen een verzoek daartoe indienen. De beslissing hierover is onder andere afhankelijk van de passendheid van de wisselwoning en de lokale woningmarkt.

3.11.10 Er is geen definitieve bewoning mogelijk in een wisselwoning die in een toekomstig ontwikkelgebied ligt.

4 FINANCIËLE AFSPRAKEN

4.1 Huurprijs tot aan ingreep

4.1.1 Woonvisie verhoogt jaarlijks de kale huurprijs van haar woningen. In geval van sloop of Hoog Niveau Renovatie wordt de huurprijs bevroren vanaf de ingangsdatum van de herhuisvestingsverklaring.

4.2 Verhuiskostenvergoeding

4.2.1 Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop of hoogniveaurenovatie, hebben vanaf de peildatum recht op een financiële tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

4.2.2 Deze tegemoetkoming bedraagt € 5.857¹ (prijspeil 2015) en wordt in het geval van sloop in twee termijnen uitbetaald.

- 75% bij de huuropzegging van de oude woning
- 25% bij inlevering van de sleutel van de oude woning

4.2.3 In geval van een sloop/HRN bij bewoning van een wisselwoning zijn de termijnen als volgt:

- 50% bij de huuropzegging van de oude woning
- 25% bij het aanvaarden van de huurovereenkomst van de nieuwe woning
- 25% bij het inleveren van de sleutel van de wisselwoning

¹ Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en door de minister vastgesteld.

- 4.2.4 Openstaande vorderingen waaronder huurachterstand worden verrekend met de uit te keren vergoeding.
- 4.2.5 De reguliere incassoprocedure met mogelijke deurwaarderskosten blijft van kracht.
- 4.2.6 De betaling van de vergoeding geschiedt binnen 14 dagen.
- 4.2.7 Bij huuropzegging in geval van overlijden wordt geen verhuiskostenvergoeding uitbetaald.

4.3 Korting op de huurprijs van nieuwbouwappartementen voor 70 plussers

- 4.3.1 Huurders in een herstructureringsproject met de leeftijd van 70 jaar² en ouder met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag kunnen aanspraak maken op een verlaagde huurprijs van een nieuwbouwappartement. Deze doelgroep heeft minder kans op een geschikte woning in het bestaande woningbezit. Nieuwbouwappartementen zijn beter geschikt omdat deze levensloopbestendig zijn.

Tabel: Inkomen en huurprijzen nieuwbouwappartement voor 70+

Huishoudengrootte 70 +	Maximaal (gezamenlijke) inkomen per jaar	Verlaagde kale huurprijs (exclusief servicekosten)
1 persoons	Tot en met € 22.100	Maximaal € 586,68
2 persoons	tot en met € 30.050	Maximaal € 586,68
3 of meer persoons	Tot en met € 30.050	Maximaal € 628,76

- De inkomensgrenzen en huurprijzen in de tabel worden jaarlijks verhoogd (geïndexeerd). De overheid bepaalt jaarlijks hoeveel de inkomens- en huurprijsgrenzen stijgen. De opgenomen bedragen zijn prijspeil 2016.

4.4 Inschrijfkosten/administratiekosten

- 4.3.1 De kosten van inschrijving bij Woonnet Rijnmond zijn tot aan nieuwe huisvesting voor rekening Woonvisie.
- 4.3.2 Administratiekosten van andere verhuurders worden niet vergoed.
- 4.3.3 In het verleden betaalde administratiekosten worden niet vergoed.

4.5 Onkostenvergoeding voor investeringen

- 4.4.1 Schriftelijke afspraken worden gerespecteerd: bij schriftelijke toestemming wordt het reguliere ZAV-beleid toegepast.
- 4.4.2 Vergoedingen worden alleen gegeven voor de volgende investeringen:
Dakkapel of dakraam, uitbouw, vaste trap naar de zolderverdieping, volledige vervanging van sanitair en tegelwerk in toilet of badkamer, keukenrenovatie, (bouwkundige) isolatie en een cv-installatie en mindervalide aanpassingen.
- 4.4.3 Onkostenvergoedingen worden uitbetaald tot een maximum van € 2.000,00.
- 4.4.4 De investeringen hebben een afschrijftermijn van 10 jaar.
- 4.4.5 De inventarisatie wordt gemaakt tijdens het huisbezoek.
- 4.4.6 Uitbetaling van de vergoeding vindt plaats na inleveren van de sleutel, tegelijk met de uitbetaling van het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding.
- 4.4.7 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen, met uitzondering van dubbelglas of andere voorzieningen, waardoor de woning niet langer veilig, winddicht en waterdicht is of onbewoonbaar wordt.

² 70 jaar en ouder op het moment dat de nieuwbouwappartement wordt toegewezen.

5 ONDERHOUD

5.1 Onderhoudsverplichtingen van Woonvisie

- 5.1.1** Ook na de peildatum zal Woonvisie het dagelijks onderhoud uitvoeren volgens het onderhoud ABC, die vermeld staat in de onderhoudswijzer.
- 5.1.2** In voorkomend geval kan in de laatste fase voor de ingreep het dagelijks onderhoud in geringe mate worden afgeweken van de afspraken die zijn vastgelegd in het onderhoud ABC.

5.2 Verplichtingen van de huurder

- 5.2.1** De huurder blijft tot zijn verhuizing verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid verlangd kan worden en voor zover het nalaten hiervan gevolgen heeft voor de veiligheid van de woning.

6 GESCHILLENREGELING EN HARDHEIDSCLAUSULE

6.1 Geschillenregeling

- 6.1.1** Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal plan kunnen schriftelijk en voorzien van een motivatie worden voorgelegd aan de geschillencommissie van Woonvisie. De geschillencommissie brengt gekwalificeerd advies uit aan de directeur-bestuurder van Woonvisie. Als het besluit van de directeur-bestuurder afwijkt van het advies van de commissie, wordt dit schriftelijk toegelicht.

6.2 Hardheidsclausule

- 6.2.1** In die gevallen waarin het sociaal plan niet voorziet of waarbij iemand onbedoeld onevenredig zou worden benadeeld, is het mogelijk in positieve zin van het overeengekomen sociaal plan af te wijken. De huurder kan een verzoek indienen bij Woonvisie om af te wijken van het Sociaal Plan. Woonvisie zal het verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen na ontvangst een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk en met uitleg meegedeeld aan de huurder.

7 EVALUATIE EN ACTUALISATIE SOCIAAL PLAN

- 7.1** Elke twee jaar na inwerkingtreding van dit sociaal plan wordt het in overleg met Bewonersraad Progressie geëvalueerd en eventueel geactualiseerd op basis van de bevindingen.
- 7.2** De bedragen genoemd in het sociaal plan worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd.

HERIJKING BASIS SOCIAAL PLAN

Het basis sociaal plan is in mei 2012 opgesteld in samenwerking met Bewonersraad Progressie. Het diende als onderlegger voor het opstellen van een sociaal plan voor project Centrum fase 1, Geerlaan fase 1 en Complex 4 in Rijsoord.

Op basis van de opgedane ervaringen in de projecten heeft in November 2015 een tweede herijking plaatsgevonden van het basis sociaal plan. Deze versie is het resultaat daarvan.

Ridderkerk, 8 december 2015

.....
De heer A. van den Bosch
(directeur bestuurder Woonvisie)

.....
De heer B. Noorlander
(voorzitter Bewonersraad Progressie)