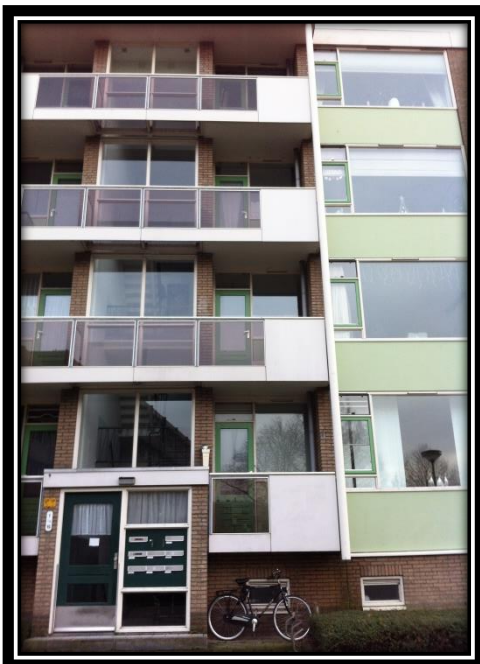




Sociaal plan Rembrandtweg fase 1



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 Woonvisie, 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.

Plangebied

Dit sociaal plan heeft betrekking op de sloop van project Rembrandtweg fase 1. Het sloopbesluit voor dit project is genomen op 20 april 2015

Ingangsdatum

Ingangsdatum van het sociaal plan is vastgesteld op **1 januari 2016**. De herhuisvestingsverklaring/ stadsvernieuwingsurgentie gaat voor fase 1a (Rembrandtweg 1 t/m 47 en Paulus Potterstraat 74 t/m 96) in op 1 april 2016 en voor fase 1b (Rembrandtweg 49 t/m 127 en Frans Halsstraat 6 t/m 34) in op 1 oktober 2016. De vertrekkende huurders hebben vanaf 1 oktober 2015 recht op een verhuiskostenvergoeding.

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.

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 = 1 januari 2016

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	11
	Huurprijs tot aan ingreep	
	Verhuiskostenvergoeding	
	Inschrijfkosten/administratiekosten	
	Vergoeding ZAV	
5.	Onderhoud	13
	Verplichtingen Woonvisie	
	Verplichtingen huurder	
6.	Hardheidsclausule en geschillen	14
7.	Evaluatie en actualisatie	14

1. INGREPEN

1.1. Sloop en hoogniveaurenovatie (HNR)

De woningen die onder het project Rembrandtweg vallen, worden afgebroken. Huurders keren niet terug naar hun eigen woning.

Bij deze projecten is het beëindigen van de lopende huurovereenkomst noodzakelijk. Woonvisie dient de huurder schriftelijk op de hoogte te brengen met een toelichting.

Dit sociaal plan is van toepassing.

1.2 Het tijdschema

Minimaal 24 maanden voor de geplande sloopdatum (april 2018) start Woonvisie het overleg met de klankbordgroep (een vertegenwoordiging van de huurders).

Het sociaal plan is in overleg met de klankbordgroep op maat gemaakt. Er is ook een communicatie-, participatieplan en een beheerplan opgesteld.

Op 30 april 2015 informeert Woonvisie alle bewoners per brief en op een informatieavond over de plannen met het complex.

In januari 2016 worden alle bewoners geïnformeerd over de inhoud van het sociaal plan.

Vanaf 27 maanden tot uiterlijk 18 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 6 maanden voor de geplande sloopdatum, kan Woonvisie een juridische procedure starten tegen huurders met wie ondanks passende aanbiedingen geen overeenstemming is bereikt om de huurovereenkomst te beëindigen.

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, worden met Progressie afspraken gemaakt hoe bewoners betrokken worden en wordt gedurende het traject een bewonersafvaardiging samengesteld.
- 2.1.3 De klankbordgroep krijgt alle relevante informatie van Woonvisie
- 2.1.4 De klankbordgroep en Woonvisie hebben een goed georganiseerd en regelmatig terugkerend overleg met elkaar. Afspraken over frequentie e.d. worden vooraf gemaakt.
- 2.1.5 Bewoners 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 vaste contactpersoon bij Woonvisie bij wie de bewoners met alle vragen terecht kunnen. Tijdens de huisbezoeken wordt er uitgebreid voorlichting gegeven over de mogelijkheden om in of buiten Ridderkerk een betaalbare woning te vinden. Het beschikbare woningaanbod wordt inzichtelijk gemaakt. Woonvisie verstrekt ook informatie over de eventuele toekomstplannen voor deze woningen.
- 2.2.4 De corporatie is in alle gevallen verantwoordelijk voor een tijdige en goede informatie voorziening aan alle bewoners.
- 2.2.5 Met de klankbordgroep wordt afgesproken hoe vaak er een nieuwsbrief wordt uitgegeven.

2.3 Beheerplan

- 2.3.1 De leefbaarheid in het complex en de buurt waar 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. Woonvisie maakt met de tijdelijke beheerder/verhuurder sluitende en bindende afspraken om overlast van tijdelijke huurders tegen te gaan.
- 2.3.2 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.
- 2.3.3 Leegkomende woningen worden door Woonvisie of een externe partij op basis van de leegstandswet tijdelijk verhuurd. Woningen worden tot uiterlijk 6 maanden vóór de vastgestelde sloop/renovatedatum, tijdelijk verhuurd. Over de wenselijkheid van tijdelijke verhuur wordt met de klankbordgroep overlegd. Eventueel kan de hierna nog resterende periode tot aan sloopdatum bewoning op grond van een gebruiksovereenkomst worden geregeld.
- 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 gemeente Ridderkerk regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.
- 2.3.12 In overleg met de klankbordgroep wordt 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 van passende woonruimte volgens 'Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015'.
- 3.1.2 Bij toewijzing is Woonvisie gehouden aan de Europese, landelijke en regionale regelgeving. Wijzigingen in regelgeving prevaleren boven gemaakte afspraken in het sociaal plan.
- 3.1.3 Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning (maximaal € 35.739,- prijspeil 2016) krijgen een herhuisvestingverklaring van Woonvisie. Deze verklaring wordt niet eerder dan 18 maanden voor de geplande datum van de sloop afgegeven.
- 3.1.4 Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en een inkomen boven € 35.739,- (prijspeil 2016) krijgen geen herhuisvestingsverklaring van Woonvisie.
- 3.1.5 Huurders met een inkomen vanaf € 35.739,- tot € 45.000,- (prijspeil 2016) krijgen 3 passende aanbiedingen in het sociale huursegment met een kale huurprijs vanaf € 628,77 (prijspeil 2016).
- 3.1.6 Huurders met een inkomen boven de € 45.000,- krijgen 3 passende aanbiedingen in de vrije sector (kale huurprijzen vanaf € 710,68 prijspeil 2016)
- 3.1.7 Inwonenden worden geacht 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. Een passende woning heeft minimaal een gelijk aantal kamers en heeft een vergelijkbare woonvorm als de woning die verlaten wordt.

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 kale 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.

3.4.4 Met deze herhuisvestingverklaring wordt voorrang verkregen op alle woningen binnen het aanbodmodel die voldoen aan het zoekprofiel.

3.4.5 Indien er meerdere gegadigden voor een woning zijn, bepalen de einddatum van het urgentiebewijs en de inschrijfduur welke huurder voorrang krijgt.

3.4.6 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.

3.4.7 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.

3.4.8 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 achttien maanden voor de geplande sloopdatum 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 de huidige woning, 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 Vanaf 1 januari 2016 gelden nieuwe eisen voor woningtoewijzing. Huurders die door hun inkomen tot de primaire doelgroep behoren, kunnen niet terugkeren naar de nieuwbouw in de Rembrandtweg. Door de nieuwe woningwet is Woonvisie verplicht om 95% van de primaire doelgroep een woning aan te bieden met een huurprijs van maximaal € 586,68 of € 628,76 (prijspeil 2016). De kale huurprijs van de nieuwbouwappartementen in de Rembrandtweg is € 660 (prijspeil 2016). In de inkomens tabel is te zien per inkomenscategorie welke maximale huurprijs geldt en of terugkeer mogelijk is.

Inkomens- en terugkeertabel primaire doelgroep prijspeil 2016

Huishouden primaire doelgroep	Huishoudeninkomen per jaar	Passende kale huurprijs (exclusief servicekosten)	Terugkeren?
1 persoons	Tot en met € 22.100	Maximaal € 586,68	Niet mogelijk
2 persoons	Tot en met € 30.000 Bij AOW tot en met € 30.050	Maximaal € 586,68	Niet mogelijk
3 en meer persoons	Tot en met € 30.000 Bij AOW tot en met € 30.050	Maximaal € 628,76	Niet mogelijk

- De inkomensgrenzen en huurprijzen in de tabel worden jaarlijks verhoogd (geïndexeerd). De overheid bepaalt jaarlijks hoeveel de inkomens- en huurprijsgrenzen stijgen.
- Het inkomen wordt getoetst op het moment dat een woning toegewezen wordt. Als het inkomen op dat moment geen recht geeft op een bepaalde huurprijs, wordt de woning niet toegewezen.

3.6.2 Huurders die door hun inkomen behoren tot de secundaire doelgroep kunnen wel terugkeren naar de nieuwbouw in de Rembrandtweg. Woonvisie mag deze huurders woningen aanbieden met een kale huurprijs tot maximaal € 710,68 (prijspeil 2016). In de inkomens tabel is te zien per inkomenscategorie welke maximale huurprijs geldt.

Inkomens- en terugkeertabel secundaire doelgroep prijspeil 2016

Huishouden secundaire doelgroep	Huishoudeninkomen per jaar	Passende huurprijs (exclusief servicekosten)	Terugkeren?
1 persoons	€ 22.101 tot en met € 35.739	Maximaal € 710,68	Mogelijk
2 persoons	€ 30.001 tot en met € 35.739 Bij AOW: € 30.051 tot en met € 35.739	Maximaal € 710,68	Mogelijk
3 en meer persoons	€ 30.001 tot en met € 35.739 Bij AOW: € 30.051 tot en met € 35.739	Maximaal € 710,68	Mogelijk

- De inkomensgrenzen in de tabel worden jaarlijks verhoogd (geïndexeerd). De overheid bepaalt jaarlijks hoeveel de inkomensgrenzen stijgen. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning (€ 710,68) is m.i.v. 1-1-2016 voor drie jaar bevroren.
- Het inkomen wordt getoetst op het moment dat een woning toegewezen wordt. Als het inkomen op dat moment geen recht geeft op een bepaalde huurprijs, wordt de woning niet toegewezen.

- 3.6.3** Huurders met een inkomen boven € 35.739 (prijspeil 2016) en onder de € 45.000,- kunnen
- a) terugkeren naar een sociale nieuwbouwwoning in het complex;
 - b) een sociale huurwoning van Woonvisie buiten het complex huren met een kale huurprijs vanaf € 628,76 (prijspeil 2016).
- Toewijzing van een sociale huurwoning aan deze groep huurders is alleen mogelijk als de toegestane vrije toewijzingsruimte, bestaande uit 10%, niet is overgeschreden.

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 naar 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.

3.8 Spijtoptantenregeling

- 3.8.1** Bewoners die gekozen hebben voor herhuisvesting in een andere wijk in Ridderkerk 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 3 jaar.

3.9 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.

3.10 Opzeggen en opleveren oude woning

- 3.10.1** Een huurder heeft een opzegtermijn van 1 maand. De huurovereenkomst dient de huurder schriftelijk te beëindigen.
- 3.10.2** Direct na de opzegging wordt een afspraak gemaakt met de opzichter om samen met de huurder te bespreken hoe de woning moet worden opgeleverd.
- 3.10.3** Bij oplevering van de woning wordt coulant omgegaan met de opleveringseisen. Gaatjes in wanden hoeven niet gedicht te worden. Waar mogelijk kunnen zaken in de woning achterblijven die geschikt zijn voor tijdelijke verhuur. Afspraken over de opleverstaat worden schriftelijk vastgelegd in het opnamerapport.
- 3.10.4** Het verwijderen van asbesthoudende materialen wordt door Woonvisie voor haar rekening genomen.
- 3.10.5** Alles wat aard- en nagelvast zit, mag in de woning achterblijven
- 3.10.6** De woning dient leeg en bezemschoon te worden opgeleverd bij het inleveren van de sleutel. Eventuele kosten indien de woning niet volgens deze afspraken wordt opgeleverd, worden verrekend met de verhuisvergoeding.

3.11 Wisselwoningen bij sloop met recht van terugkeer

- 3.11.1** De huurovereenkomst van de te slopen woning wordt beëindigd en voor de wisselwoning wordt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan. Dit is afhankelijk van het huisnummer van de woning waarnaar men terugkeert. Woonvisie zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen en verwarmd is.
- 3.11.2** 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. Gedurende de periode dat de huurder in de wisselwoning verblijft, vinden er geen huurverhogingen plaats.
- 3.11.3** De brutohuur van de wisselwoning bestaat onder andere uit de servicekosten en eventuele stookkosten behorend bij het complex waar de wisselwoning zich bevindt.
- 3.11.4** De wisselwoning is zoveel mogelijk gelijkwaardig, qua woningtype en aantal kamers, aan de te verlaten woning.
- 3.11.5** Als de wisselwoning kleiner is (20 procent of meer in oppervlak) dan de te verlaten woning, stelt Woonvisie opslagruimte beschikbaar.
- 3.11.6** De wisselwoning is, indien mogelijk, gelegen in of nabij de oude buurt. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de bewoners.
- 3.11.7** Bewoners die buiten het complex een wisselwoning aangeboden krijgen en hierin 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. Bij definitieve bewoning geldt de reguliere huurprijs inclusief huurverhogingen met terugwerkende kracht. De extra uitbetaalde wisselwoningvergoeding wordt verrekend met de uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding.
- 3.11.8** 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 de Rembrandtweg fase 1 wordt de huur bevroren per 1 juli 2016.

4.2 Verhuiskostenvergoeding

- 4.2.1** Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop, 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 sloop bij bewoning van een wisselwoning zijn de termijnen als volgt:
- 50% bij de huuropzegging van de oude woning
 - 50% bij het inleveren van de sleutel van de wisselwoning

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

4.3 Korting op de huurprijs van nieuwbouwapartementen voor 70 plussers

4.3.1 Huurders² in het complex met de leeftijd van 70 jaar³ en ouder met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, kunnen aanspraak maken op een verlaagde huurprijs van een nieuwbouwapartement. Deze doelgroep heeft minder kans op een geschikte woning in het bestaande woningbezit. Nieuwbouwapartementen zijn beter geschikt omdat deze levensloopbestendig zijn.

Tabel: Inkomen en huurprijzen nieuwbouwapartement 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.

4.3.2 Huurders in het complex die 70 jaar en ouder zijn, worden door Woonvisie benaderd met een aanbod voor een nieuwbouwapartement in het Centrum.

4.4 Extra vergoedingen

- 4.4.1 Huurders die gebruik maken van een wisselwoning ontvangen een wisselwoningvergoeding van € 1000,-. De vergoeding wordt in twee termijnen van 50% uitgekeerd aan de huurder.
- 4.4.2 Huurders van 55 jaar en ouder met een WMO indicatie of medische beperking ontvangen een voucher van € 500,- die verzilverd kan worden bij een klusteam.
- 4.4.3 Huurders die zonder bemiddeling van Woonvisie definitief uitverhuizen naar een woning buiten het bezit van Woonvisie, ontvangen een extra vergoeding van € 500,-.
- 4.4.4 Huurders van de Rembrandtweg in het bezit van een parkeervergunning van de gemeente kunnen de kosten hiervan, naar rato van de resterende looptijd, vergoed krijgen. Hiervoor dienen zij de vergunning in te leveren bij Woonvisie.
- 4.4.5 Openstaande vorderingen waaronder huurachterstand worden verrekend met de uit te keren vergoeding.
- 4.4.6 De reguliere incassoprocedure met mogelijke deurwaarderskosten blijft van kracht.
- 4.4.7 De betaling van de vergoeding geschiedt binnen 14 dagen.
- 4.4.8 Bij huuropzegging in geval van overlijden van de hoofdhuurder en bij afwezigheid van bewoners die van rechtswege medehuurder zijn, wordt geen verhuiskostenvergoeding uitbetaald.

4.5 Inschrijfkosten/administratiekosten

- 4.4.1 Alleen de kosten van inschrijving en administratie bij Woonvisie of bij stichting Woonnet Rijnmond zijn voor rekening van Woonvisie. Woonvisie vergoedt de inschrijfkosten voor het 1^e en 2^e jaar van inschrijving in de herhuisvestingsperiode.
- 4.4.2 Administratiekosten van andere verhuurders worden niet vergoed.
- 4.4.3 In het verleden betaalde administratiekosten worden niet vergoed.

² Alleen de hoofdhuurder en medehuurder maken aanspraak op deze regeling. Inwonenden niet.

³ 70 jaar en ouder op het moment dat de nieuwbouwapartement wordt toegewezen.

4.6 Onkostenvergoeding voor investeringen

- 4.5.1** Schriftelijke afspraken worden gerespecteerd: bij schriftelijke toestemming wordt het reguliere ZAV-beleid toegepast.
- 4.5.2** Vergoedingen worden alleen gegeven voor de volgende investeringen:
volledige vervanging van sanitair en tegelwerk in toilet of badkamer, keukenrenovatie, (bouwkundige) isolatie en een cv-installatie en mindervalide aanpassingen.
- 4.5.3** Onkostenvergoedingen worden uitbetaald tot een maximum van € 2.000,00.
- 4.5.4** De investeringen hebben een afschrijftermijn van 10 jaar.
- 4.5.5** De inventarisatie wordt gemaakt tijdens het huisbezoek.
- 4.5.6** Uitbetaling van de vergoeding vindt plaats na inleveren van de sleutel, tegelijk met de uitbetaling van het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding.
- 4.5.7** 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.

4.6 Dubbele maandhuur

- 4.6.1** Huurders kunnen bij vertrek uit de Rembrandtweg fase 1, eenmaal aanspraak maken op teruggave van 1 maand huur van hun oude woning. Deze maand huur wordt verrekend bij het tweede deel van de uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding.
- 4.6.2** Bij vertrek naar een wisselwoning wordt deze maandhuur bij de vergoeding voor de wisselwoning opgeteld.

4.7 Huurkorting

- 4.7.1** Huurders die niet terugkeren naar de nieuwbouw en verhuizen naar een huurwoning buiten het complex, kunnen aanspraak maken op een afbouwende huurkorting. Deze is bedoeld om de netto huursprong stapsgewijs te laten verlopen voor mensen met beperkte draagkracht. Mensen die hiervoor in aanmerking komen, krijgen het 1e half jaar 100% terug van het verschil tussen oude en nieuwe netto huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. Het 2e half jaar is dat 75%, het 3e halfjaar 50% en het 4e halfjaar 25%. Met een maximum van € 150,00 per maand. Na afloop van het 4e halfjaar stopt de regeling. Deze regeling geldt niet voor:
 - a) Huurders met een inkomen boven de DAEB norm (in 2016 is dat € 35.739,-)
 - b) Huurders die naar een woning met een huurprijs boven de sociale toewijzingsgrens verhuizen (prijsspeil 2016 € 710,68)
 - c) Huurders die een netto huursprong maken van minder dan € 10 (netto betekent huur minus huurtoeslag).
 - d) Huurders die zelf geen initiatief nemen om huurkorting aan te vragen, of onvolledige of foutieve gegevens aanleveren.
- 4.7.2** Woonvisie wijst huurders actief op de huurkortingsregeling bij het huisbezoek en bij het sluiten van de huurovereenkomst van de nieuwe woning. Woonvisie zal op verzoek van huurders ondersteuning bieden bij de aanvraag hiervan.

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

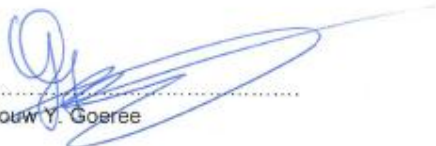
- 6.2.1** In die gevallen waarin het sociaal plan niet voorziet of waarbij iemand onbedoeld onevenredig zou worden benadeeld, is het mogelijk in positieve zin van het overeengekomen sociaal plan af te wijken. De huurder kan een verzoek indienen bij Woonvisie om af te wijken van het Sociaal Plan. Woonvisie 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** Het basis Sociaal plan wordt elke twee jaar na inwerkingtreding in overleg met de 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.

Sociaal plan Woonvisie Project Rembrandtweg fase 1.
Aldus overeengekomen op 21 december 2015 te Ridderkerk,

Klankbordgroep Project Rembrandtweg fase 1



Mevrouw Y. Goeree



Mevrouw F. Bosland



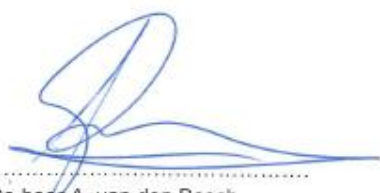
Mevrouw E. Stuij



Mevrouw C. Berenz



De heer V. van Adrighem



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



De heer H. Laterveer
(Bewonersraad Progressie)