

Sociaal plan project Geerlaan fase 1

Geerlaan 51 – 133 (oneven)



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.

Door de directeur-bestuurder van Woonvisie wordt per project dit sociaal plan van toepassing verklaard. Door de sociaal projectleider wordt vervolgens in overleg met de bewoners / bewonersorganisatie bekeken welke aanvullende buurtspecifieke regelingen er nog opgenomen moeten worden. Voor ieder project zal aanvullend in ieder geval een communicatie-en participatieplan en beheerplan worden vastgesteld.

Per project wordt het sociaal plan definitief vastgesteld door de directeur-bestuurder van Woonvisie. Het benodigde budget voor het uitvoeren van een Sociaal Plan wordt opgenomen in het totale projectbudget.

Per project worden onderstaande afspraken gemaakt:

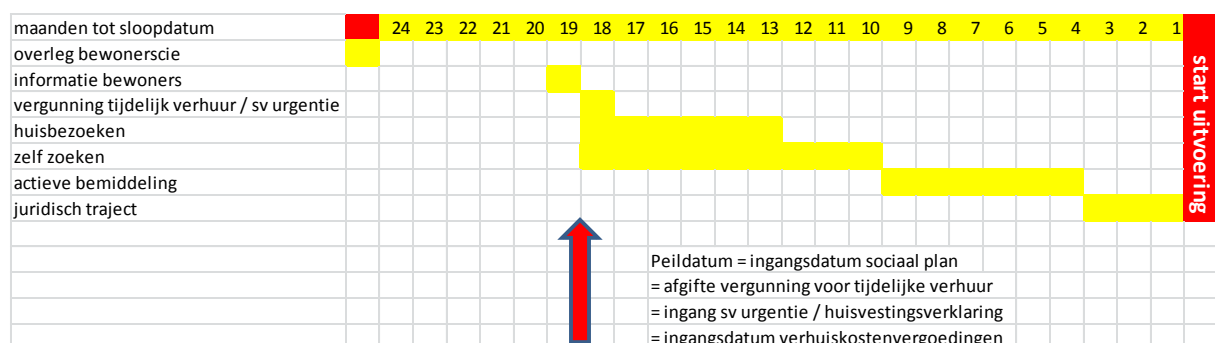
Plangebied

Dit sociaal plan heeft betrekking op project Geerlaan fase 1. Het sloopbesluit voor dit project is genomen op 22 april 2014.

Ingangsdatum

Ingangsdatum van het sociaal plan is vastgesteld op 1 januari 2015. 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.



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	13

INGREPEN

1.1 Hoogniveaurenovatie (HNR)

De woningen die onder het project vallen, verdwijnen door wijzigingen binnen het bestaande casco. Huurders keren niet terug naar hun eigen woning.

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

Sociaal plan is van toepassing.

1.2 Het tijdschema bij Hoogniveau renovatie

Minimaal 24 maanden voor de geplande sloopdatum start Woonvisie het overleg met de bewonerscommissie. Het sociaal plan wordt op maat gemaakt. Samen met de bewonerscommissie/klankbordgroep wordt een communicatie- en participatieplan en een beheerplan opgesteld.

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.

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 op hoog niveau worden gerenoveerd hebben voorrang bij toewijzing passende woonruimte volgens 'Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam 2011'. In juli 2015 gaat de nieuwe Huisvestingsverordening van kracht.
- 3.1.2 Bij toewijzing is Woonvisie gehouden aan de Europese regelgeving.
- 3.1.3 Alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd krijgen een herhuisvestingverklaring van Woonvisie. Deze verklaring wordt niet eerder dan 18 maanden voor de geplande datum voor de hoogniveaurenovatie afgegeven.
- 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, die 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 voor een gelijkwaardige woning, d.w.z. met dezelfde kenmerken (aantal kamers en woningtype) als de woning die verlaten moet worden.
- 3.4.2** Het zoekprofiel wordt opgesteld tijdens de huisbezoeken. Bij bijzondere omstandigheden kan door Woonvisie een afwijkend zoekprofiel worden afgegeven.
- 3.4.3** Met deze herhuisvestingverklaring wordt voorrang verkregen op alle woningen binnen het aanbodmodel die voldoen aan het zoekprofiel.
- 3.4.4** Indien er meerdere gegadigden voor een bestaande woning zijn, bepalen de afgifte datum van het urgentiebewijs en de inschrijfduur welke huurder voorrang krijgt.
- 3.4.5** Indien er meerdere gegadigden zijn voor de nieuwbouw, bepalen de afgifte datum van het urgentiebewijs en de woonduur welke huurder voorrang krijgt.
- 3.4.6** Het zoekprofiel bevat de volgende elementen:
- Het gekozen regiodeel.
 - Het kamertal van de woonruimte waarop voorrang wordt verkregen.
 - De typering van de woning waarop voorrang wordt verkregen.
 - Recht op sociale huur of op vrije sector huur
- 3.4.7** 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.
- 3.4.8** Indien een woning op 2 namen staat en er is geen sprake van een duurzame relatie over gezamenlijk gevoerd huishouden, is het sociaal plan van toepassing op die persoon die in de woning achterblijft.
- 3.4.9** 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 datum van start hoogniveaurenovatie op huisbezoek bij de huurder. In geval van project Geerlaan 51-133 zijn dit Anna van Bebberen (Seinpost), Maaike Kievits (consulent projecten en Petra Blom (sociaal projectleider)
- 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.
- 3.5.2** 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.
- 3.5.3** Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt worden schriftelijk vastgelegd in een verslag en ondertekend door de huurder.
- 3.5.4** Woonvisie peilt de tevredenheid van de huurders over de begeleiding en de herhuisvesting.

3.5 Voorrang bij terugkeer

- 3.6.1** Afhankelijk van de wijk/buurt of het project worden afspraken gemaakt ten aanzien van voorrang bij terugkeer naar hoogniveaurenovatieprojecten. Dit is afhankelijk van de woningtypes die worden teruggebouwd.
- 3.6.2** Op projectniveau kunnen, bij wijze van uitzondering, afspraken worden gemaakt over het recht van terugkeer voor de bewoners naar de hoogniveaurenovatiewoningen. 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.
- 3.6.3** Huurders met een inkomen boven € 34.678,- (prijspeil 2014) en onder de € 45.000,- kunnen aanspraak maken op een sociale woningbouwwoning.
- 3.6.4** Huurders die bewust kiezen voor een woning op een ontwikkellocatie waarvan nog geen sociaal plan beschikbaar is, kunnen niet terugkeren in de nieuwbouw.
- 3.6.5** 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.

3.6 Behoud van inschrijfduur

- 3.7.1** Indien een woningzoekende met een herhuisvestingverklaring een gelijkwaardige woning accepteert houdt hij de eerder opgebouwde inschrijfduur.
- 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.

3.9 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. Deze dient hij schriftelijk te beëindigen.
- 3.10.2** Direct na de opzegging wordt door Woonvisie een afspraak gemaakt met de opzichter om samen met de huurder te bespreken hoe de woning moet worden opgeleverd.
- 3.10.3** De staat van oplevering is onder ander afhankelijk van de vraag of de woning tijdelijk wordt verhuurd of leeg blijft in afwachting van sloop.
- 3.10.4** 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 leeg of bezemschoon wordt achtergelaten worden verrekend met de verhuisvergoeding.
- 3.10.7 Bij oplevering van de woning wordt coulant omgegaan met de opleveringseisen. Waar mogelijk kunnen zaken in de woning achterblijven die geschikt zijn voor tijdelijk verhuur.

3.8 Wisselwoningen bij HNR met recht van terugkeer

- 3.11.1 Alleen huurders van 50 jaar en ouder met maximaal 2 kinderen kunnen terugkeren in de nieuwe woningen.
- 3.11.2 Huurders die vanwege ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten (en willen terugkeren), 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. 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 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. Bij definitieve bewoning geldt de reguliere huurprijs met terugwerkende kracht.
- 3.11.10 Er is geen definitieve bewoning mogelijk in een wisselwoning die in een toekomstig ontwikkelgebied ligt.
- 3.11.11 Indien er meer gegadigden zijn voor een begane grondwoning met tuin, hebben huurders die een begane grondwoning met tuin achterlaten voorrang op een huurder uit een portiekwoning.
- 3.11.12 Daar waar nodig wordt maatwerk geleverd voor individuele dossiers (lees: grote gezinnen)

4 FINANCIËLE AFSPRAKEN

4.1 Huurprijs tot aan ingreep

- 4.1.1 Woonvisie verhoogt jaarlijks de kale huurprijs van haar woningen. In geval project Geerlaan fase 1 is de huur bevroren per 1 juli 2014.

4.2 Verhuiskostenvergoeding

- 4.2.1 Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die hun woning definitief moeten verlaten vanwege hoogniveaurenovatie, hebben vanaf 1 juli 2014 recht op een financiële tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

- 4.2.2** Deze tegemoetkoming bedraagt € 5.799¹ (prijspeil 2014) 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 HRN bij bewoning van een wisselwoning zijn de termijnen als volgt:
- 75% bij de huuropzegging van de wisselwoning
 - 25% bij het inleveren van de sleutel van de wisselwoning
- 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 Inschrijfkosten/administratiekosten

- 4.3.1** Alleen de kosten van inschrijving en administratie bij Woonvisie of bij stichting Woonnet Rijnmond zijn voor rekening van Woonvisie.
- 4.3.2** Administratiekosten van andere verhuurders worden niet vergoed.
- 4.3.3** In het verleden betaalde administratiekosten worden niet vergoed.

4.4 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.
De investeringen hebben een afschrijftermijn van 10 jaar.
- 4.4.3** De inventarisatie wordt gemaakt tijdens het huisbezoek.
- 4.4.4** Uitbetaling van de vergoeding vindt plaats na inleveren van de sleutel, tegelijk met de uitbetaling van het tweede deel van de verhuiskostenvergoeding.
- 4.4.5** 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.

4.5 Dubbele maandhuur

- 4.5.1** Huurders kunnen bij vertrek uit de Geerlaan 51-133, 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.
- 4.5.2** Bij vertrek naar een wisselwoning wordt deze maandhuur bij de extra vergoeding voor de wisselwoning opgeteld.

4.6 Extra vergoeding bij wisselwoning

Huurders die terugkeren naar de nieuwe woningen en daarom gebruik maken van een wisselwoning, kunnen geen gebruik maken van de tijdelijke huurkorting. Zij worden daarentegen gecompenseerd in hun wisselwoningvergoeding. De vergoeding is gegarandeerd € 1826,00 en maximaal € 2750,- (de waarde van de huurkorting). Bij uitbetaling van deze vergoeding wordt een evaluatie gemaakt van het aantal terugkeerders, het aantal huurders met een inkomen boven DAEB en het aantal huurders dat buiten Ridderkerk is verhuisd.

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

4.7 Huurverhoging

De huurverhoging zal in het jaar van de oplevering niet doorgevoerd worden.

4.8 Tijdelijke huurkorting

In een aantal situaties kunnen huurders aanspraak maken op een afbouwende huurkorting, die bedoeld is 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. Voor deze regeling gelden onderstaande uitsluitingen en beperkingen:

- a) Huurders met een inkomen boven de DAEB norm (in 2014 is dat € 34.678,-
- b) Huurders die naar een woning met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens verhuizen (prijsspeil 2014 € 699,00), komen niet voor de regeling in aanmerking.
- c) Huurders die een netto huursprong maken van minder dan € 10 kunnen geen aanspraak maken op huurkorting (netto betekent huur minus huurtoeslag).
- d) Het deel van de nieuwe huur boven de aftoppingsgrens (prijsspeil 2014 € 596,75) telt niet mee in de berekening. Dit om te voorkomen dat huurgewenning gebruikt wordt om wooncarrière te maken.
- e) Mensen die zelf geen initiatief nemen om huurkorting aan te vragen, of onvolledige of foutieve gegevens aanleveren.
- f) Huurders die verhuizen naar een woning buiten het bezit van Woonvisie.

5 ONDERHOUD

5.1 Onderhoudsverplichtingen van Woonvisie

5.1.1 Ook na 1 januari 2015 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.

Sociaal Plan Woonvisie Project Geerlaan fase 1

Aldus overeengekomen op 18 februari 2015 te Ridderkerk,

Klankbordgroep Geerlaan fase 1

.....
De heer B. Barendrecht, lid

.....
Mevrouw W. Hollemans, lid

.....
De heer R.A.J. Hafkenschied, lid

.....
De heer B. v.d. Padt, lid

.....
Mevrouw D. Plaisier, lid

Bewonersraad Progressie

Woonbond Kenniscentrum en Advies

.....
Mevrouw T. Heinen, adviseur

.....
De heer H. Weevers, adviseur

Woonvisie

.....
De heer A. van den Bosch, directeur-bestuurder

