

Sociaal Plan **Rhoon**



18 juli 2017

NB. Wijzigingen in wet- en regelgeving prevaleren boven projectspecifieke afspraken. In geval wijzigingen huurders nadelig zijn voor huurders zal Woonvisie naar redelijkheid en billijkheid situaties beoordelen en maatregelen treffen, rekening houdend met de omstandigheden van huurders.

Voorwoord

Wanneer Woonvisie besluit om woningen in een buurt of een wijk te slopen of te renoveren, is het belangrijk om daar met de huurders goede afspraken over te maken. De afspraken leggen we vast in een Sociaal Plan.

Bij Woonvisie is elk Sociaal Plan maatwerk. De sociaal-projectleider bespreekt met de bewonerscommissie of klankbordgroep welke aanvullende buurtspecifieke regelingen er in opgenomen moeten worden. Het uiteindelijke Sociaal Plan wordt ondertekend door de directeur-bestuurder van Woonvisie, een vertegenwoordiger van de Bewonersraad Progressie en de leden van de bewonerscommissie of klankbordgroep.

Naast het Sociaal Plan worden een communicatie- en participatieplan en een beheerplan 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 Rhooon. Het sloopbesluit voor dit project is genomen op 31 augustus 2016

Tot het plangebied horen:
Vinkstraat 2 t/m 16 even
Spechtstraat 1 t/m 15 oneven
Dorpsdijk 171 t/m 189 oneven
Kievitstraat 1 t/m 13 oneven

Ingangsdatum

Ingangsdatum van het Sociaal plan is vastgesteld op 1 april 2017. 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. Huurders die vóór ondertekening van het Sociaal Plan, maar na 1 april 2017 verhuizen, komen met terugwerkende kracht in aanmerking voor vergoedingen uit het Sociaal Plan.

De herhuisvestingsurgentie wordt voor de bewoners op 1 juli 2017 van kracht.

INHOUD

1. Ingrepen	5
Sloop	
Tijdsschema	
2. Procesafspraken	6
Betrekken van de bewoners(organisatie)	
Informatie en communicatie	
Beheerplan	
3. Herhuisvestingsafspraken	7
Huisvestingsverordening	
Procedure zelf woning zoeken en bemiddeling	
Juridische procedure	
Zoekprofiel	
Sociale begeleiding/individuele huisbezoeken	
Behoud van inschrijfduur	
Spijtoptantenregeling	
Voorrang op nieuwbouwwoningen	
Inspanningsverplichting	
Opzeggen en opleveren oude woning	
4. Financiële afspraken	10
Huurprijs tot aan ingreep	
Verhuiskostenvergoeding	
Inschrijfkosten/administratiekosten	
Onkostenvergoeding voor investeringen	
Huurkorting bij verhuizen naar een woning van Woonvisie in projectgebied	
Tabel: Inkomens en huurprijzen	
Tijdelijke huurkorting	
Vergoeding dubbele maand huur	
5. Onderhoud	14
Verplichtingen Woonvisie	
Verplichtingen huurder	
6. Geschillen en hardheidsclausule	14
7. Actualisatie	14
Bijlage	
I. Tabel inkomen en huurprijzen primaire doelgroep passend toewijzen	
II. Projectplanning	

1. INGROPEN

1.1 Sloop

De woningen die onder het project 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. Het sociaal plan is van toepassing.

1.2 Het tijdschema bij Sloop/Nieuwbouw

Minimaal 36 maanden voor de geplande sloopdatum start Woonvisie het overleg met de klankbordgroep. Het sociaal plan wordt op maat gemaakt. Samen met de klankbordgroep worden een communicatie- en participatieplan en een beheerplan opgesteld.

Minimaal 30 maanden voor de geplande sloopdatum informeert Woonvisie alle bewoners per brief en op een informatieavond over de plannen voor het complex. Ook worden dan alle bewoners geïnformeerd over de inhoud van het sociaal plan.

Vanaf 29 maanden tot uiterlijk 25 maanden voor de geplande sloopdatum worden de huisbezoeken gehouden en krijgen de bewoners een herhuisvestingverklaring, waarmee ze voorrang bij herhuisvesting verkrijgen.

Tot 12 maanden voor de geplande sloopdatum worden bewoners geacht zelf te zoeken naar herhuisvesting.

Vanaf 12 maanden tot 6 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 waarmee ondanks passende aanbiedingen geen overeenstemming is bereikt om de huurovereenkomst te beëindigen.

2. PROCESAFSPRAKEN

2.1 Betrekken van de bewoners

- 2.1.1** Woonvisie betreft bewoners vroegtijdig bij het maken van plannen voor de wijk, buurt of het 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, maakt Woonvisie met Progressie afspraken over hoe bewoners betrokken worden en daarvoor gedurende het traject een klankbordgroep van bewoners wordt samengesteld.
- 2.1.3** Woonvisie geeft de klankbordgroep alle relevante informatie.
- 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** De klankbordgroep kan 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 30 maanden voor start uitvoering geïnformeerd tijdens een informatieavond.
- 2.2.2** In het communicatie- en participatieplan worden afspraken gemaakt 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.
- 2.2.4** Woonvisie 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** 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 het gebied. 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 worden door Villex Vastgoedbeheer op basis van de leegstandswet tijdelijk verhuurd. Woningen worden tot uiterlijk 6 maanden vóór de vastgestelde sloopdatum tijdelijk verhuurd. 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 de sociaal projectleider van Woonvisie gemeld worden. 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 overtollige 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 de Gemeente 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 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 prevaleren boven gemaakte afspraken in het sociaal plan.
- 3.1.3** Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en een belastbaar jaarinkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017) krijgen een herhuisvestingverklaring¹ van Woonvisie.
- 3.1.4** Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en een belastbaar jaarinkomen vanaf € 36.165 (prijspeil 2017) krijgen geen herhuisvestingsverklaring van Woonvisie. Zij krijgen maximaal 3 passende woningaanbiedingen.
- 3.1.5** 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 18 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 aan huurders die nog geen woning hebben gevonden een passende woning aan. Elke huurder heeft recht op maximaal twee passende aanbiedingen.
- 3.2.4** De derde fase duurt maximaal 6 maanden. Aanbiedingen, weigeringen en weigeringsredenen van passende aanbiedingen worden in deze fase schriftelijk vastgelegd. Over de weigeringsredenen wordt een rapport gemaakt voor een eventuele juridische procedure.

3.3 Juridische procedure

- 3.3.1** De derde fase start uiterlijk 6 maanden voor de geplande sloopdatum.
- 3.3.2** Indien met een huurder geen tijdige overeenstemming wordt bereikt, start de derde fase. In deze fase wordt als laatste middel een juridische procedure gestart om de woning tijdig ontruimd te krijgen.
- 3.3.3** Bij het starten van een juridische procedure om de huur te beëindigen, wordt er altijd een passende² woning, meestal de laatst aangeboden woning, beschikbaar gehouden.

¹ Een herhuisvestingsverklaring is een urgentie voor huurders die vanwege sloop moeten verhuizen

² Passend door maximale huurprijs en type woning.

3.4 Zoekprofiel

- 3.4.1** Een herhuisvestingverklaring bevat: een zoekprofiel en de bemiddelingsmodellen waarin met voorrang gereageerd kan worden (bepaalde woonruimtebemiddelingsmodellen zoals direct kans en loting zijn niet geschikt voor een woningzoekende met een herhuisvestingsverklaring) en de uitverhuisperiode.
- 3.4.2** Het zoekprofiel bevat de volgende elementen:
Het woningtype (typering woonruimte, maximale huurprijs) waarop met voorrang gereageerd kan worden, het zoekgebied en voorkeurssubregio waar de herhuisvestingsverklaring op van toepassing is
- 3.4.3** Met deze herhuisvestingverklaring wordt voorrang verkregen op alle woningen binnen het bemiddelingsmodel die voldoen aan het zoekprofiel.
- 3.4.4** Huurders uit het project Rhooon met een inkomen van € 36.165 tot € 48.000 euro (prijsspeil 2017), komen in aanmerking voor een sociale huurwoning met een kale huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens € 635,05 tot € 710,68 (prijsspeil 2017), tenzij de 10% vrij toe te wijzen ruimte die hiervoor wordt aangewend, volledig is benut. Huurders worden in het huisbezoek hierover geïnformeerd.
- 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 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 Behoud van inschrijfduur

- 3.6.1** 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.
- 3.6.2** 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.
- 3.6.3** Indien een huurder via een juridische procedure uit de woning gaat, vervalt de inschrijfduur.

3.7 Spijtoptantenregeling

- 3.7.1** 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.
- 3.7.2** 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.
- 3.7.3** Indien er binnen drie jaar geen passende huurwoning vrijkomt in hun oude wijk, kan de termijn verlengd worden met 2 jaar.

3.8 Voorrang op nieuwbouwwoningen

- 3.8.1** Bewoners die onder dit sociaal plan vallen hebben voorrang op een terug te bouwen nieuwbouwwoning in het projectgebied. Zij hebben voorrang mits zij voldoen aan de geldende voorwaarden zoals inkomen en leeftijd (op het moment van vaststelling van het sociaal plan zijn deze nog niet bekend).
- 3.8.2** Bewoners die op termijn kiezen om te verhuizen naar een nieuwbouwwoning hebben geen recht op extra verhuiskostenvergoeding of andere financiële vergoedingen.
- 3.8.3** Bewoners die op moment van aanmelding voor een nieuwbouw woning 55 jaar en ouder zijn hebben voorrang op een nieuwbouw appartement. Als er in het nieuwbouwplan eengezinswoningen worden gerealiseerd hebben bewoners van 55 jaar en ouder geen voorrang op deze woningen.
- 3.8.4** Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de tijdige aanmelding en inschrijving voor een nieuwbouwwoning.

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.

3.10 Opzeggen en opleveren oude woning

- 3.10.1** Een huurder heeft een opzegtermijn van 1 maand. De huur dient hij schriftelijk te beëindigen.
- 3.10.2** 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.
- 3.10.3** 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** 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, rekening houdend met de afspraken die zijn opgenomen in het opnamerapport (artikel 3.10.2), bij het inleveren van de sleutel. Eventuele kosten indien de woning niet leeg of bezemschoon wordt achtergelaten, worden verrekend met de verhuisvergoeding.

4 FINANCIËLE AFSPRAKEN

4.1 Huurprijs tot aan ingreep

4.1.1 De huurprijs van de huidige woning wordt bevroren vanaf 2017 tot aan de verhuizing.

4.2 Verhuiskostenvergoeding

4.2.1 Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop, hebben vanaf 1 april 2017 recht op een financiële tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

4.2.2 Deze tegemoetkoming bedraagt € 5.910³ (prijspeil 2017) 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 Openstaande vorderingen waaronder huurachterstand worden verrekend met de uit te keren vergoeding.

4.2.4 De reguliere incassoprocedure met mogelijke deurwaarderskosten blijft van kracht.

4.2.5 De betaling van de vergoeding geschiedt binnen 14 dagen.

4.2.6 Bij huuropzegging in geval van overlijden en afwezigheid van bewoners die van rechtswege medehuurder zijn, wordt geen verhuiskostenvergoeding uitbetaald.

4.3 Inschrijfkosten/administratiekosten

4.4.1 De kosten van inschrijving bij Woonnet Rijnmond zijn tot aan de nieuwe huisvesting voor rekening Woonvisie.

4.4.2 Administratiekosten van andere verhuurders worden niet vergoed.

4.4.3 In het verleden betaalde administratiekosten worden niet vergoed.

4.5 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:
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 aanpassingen voor mindervaliden.

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.

³ Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en door de minister vastgesteld.

4.6 Huurkorting bij verhuizen naar een woning van Woonvisie in projectgebied

- 4.6.1** Bewoners met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.165 (peildatum 2017) die verhuizen naar een gerenoveerde eengezinswoning in het projectgebied⁴ betalen hun oude huurprijs, plus de vast te stellen huurprijsverhoging voor woningverbetering.
- 4.6.3** Woonvisie informeert bewoners over de huurprijsverhoging. Zij maakt inzichtelijk welke onderdelen tot het woningverbeteringspakket horen en de bijbehorende huurprijs per onderdeel.
- 4.6.4** Bewoners die 70 jaar⁵ of ouder zijn met een inkomen tot € 36.165 (peildatum 2017) behouden hun oude huurprijs als zij verhuizen naar een gelijkvloerse woning van Woonvisie in Rhoon in het primaire huursegment (kale huurprijs tot € 592,55 peildatum 2017).

⁴ Projectgebied behelst Molenaarstraat e.o. en Mezenstraat e.o. (complex 202,203,204)

⁵ De hoofd- of medehuurder moet minimaal 70 of ouder zijn op het moment van verhuizing.

Tabel: Inkomens en huurprijzen

De peildatum voor de opgenomen huurprijzen en inkomensgrenzen is 2017

U verhuist naar een eengezinswoning van Woonvisie in het projectgebied.	Oude huurprijs ⁶ + huurprijsverhoging maatregelen energiezuinigheid	Huurprijs van € 635,05 tot 710,68	Vrijesector huur (buiten projectgebied)
Inkomen tot huurtoeslaggrens	JA	NEE	NEE
Huurtoeslaggrens tot toewijzingsgrens sociale huursector*	JA	NEE	NEE
Toewijzingsgrens sociale huursector tot € 48.000	NEE	JA	JA
Vanaf € 48.000	NEE	NEE	JA

U bent 70 jaar of ouder en verhuist naar een gelijkvloerse woning van Woonvisie in Rhoon	Behoudt oude huurprijs ⁷ , bij een huurprijs van maximaal € 592,55	Huurprijs van € 635,05 tot 710,68	Vrijesector huur
Inkomen tot huurtoeslaggrens	JA	NEE	NEE
Huurtoeslaggrens tot toewijzingsgrens sociale huursector*	JA	JA	NEE
Toewijzingsgrens sociale huursector tot € 48.000	NEE	JA	JA
Vanaf € 48.000	NEE	NEE	JA

Voorbeeld 1: U verhuist naar een gerenoveerde woning in het projectgebied

Uw woont alleen en uw belastbaar jaarinkomen is € 19.500.

Uw kale huurprijs is € 450 per maand. U ontvangt € 138 aan huurtoeslag. Uw betaalt nu € 312 netto aan huur.

Uw nieuwe kale huurprijs is € 450 + € 30⁸ (fictieve huurprijsverhoging)= € 480.

U ontvangt € 158 aan huurtoeslag. Uw nieuwe netto huurprijs is € 450- € 158 = € 322.

U betaalt in dit voorbeeld € 10 meer. Uw woning is energiezuiniger, comfortabeler en uw woonlasten dalen enorm.

⁶ Oude huurprijs is kale huurprijs, hier kunnen servicekosten bijkomen.

⁷ Oude huurprijs is kale huurprijs, hier kunnen servicekosten bijkomen.

⁸ € 30 euro is fictief, het werkelijke bedrag wordt in de loop van het jaar bekend.

Voorbeeld 2: U verhuist naar een gerenoveerde woning in het projectgebied.

U woont samen en uw gezamenlijk belastbaar jaarinkomen is € 32.000

Uw kale huurprijs is € 550 per maand. U ontvangt geen huurtoeslag.

Uw nieuwe kale huurprijs is € 550 + € 30 (huurprijsverhoging)= € 580.

U betaalt in dit voorbeeld dus € 30 meer. Uw woning is energiezuiniger, comfortabeler en uw woonlasten dalen enorm.

Voorbeeld 3: U verhuist naar een appartement van Woonvisie in Rhoon.

Uw bent 75 jaar en woont alleen. Uw belastbaar jaarinkomen is € 19.500.

Uw kale huurprijs is € 450 per maand. U ontvangt € 138 aan huurtoeslag. Uw betaalt nu € 312 netto aan huur.

Uw nieuwe kale huurprijs blijft € 450 per maand. U betaalt € 25 aan servicekosten omdat u naar een appartement verhuist. U ontvangt € 151 aan huurtoeslag. Uw nieuwe netto huurprijs is € 475 - € 151 = € 324.

U betaalt in dit voorbeeld € 12 netto meer huur.

4.7 Tijdelijke huurkorting

4.7.1 Huurders met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.165 die verhuizen naar een woning van Woonvisie buiten het projectgebied en buiten Rhoon maken aanspraak op een afbouwende huurkorting. Mensen die hiervoor in aanmerking komen krijgen het 1e half jaar 100% terug van het verschil tussen oude en nieuwe netto huur. Voor huurders met huurtoeslag geldt het verschil tussen oud en nieuwe netto huur na aftrek van 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 die met behoud van de oude huurprijs verhuizen naar een eengezinswoning in het projectgebied of een gelijkvloerse woning in Rhoon.
- b) Huurders met een inkomen van meer dan € 36.165 (peildatum 2017)
- c) Huurders die naar een woning met een huurprijs boven € 710,68 (prijspeil 2017)
- d) Huurders die een netto huursprong maken van minder dan € 10.
- e) Huurders die zelf geen initiatief nemen om de tijdelijke tegemoetkoming aan te vragen of onvolledige of foutieve gegevens aanleveren.

4.7.2 Woonvisie wijst huurders actief op de tegemoetkoming 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.

4.8 Vergoeding dubbele maand huur

4.8.1 Huurders kunnen bij vertrek 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.

5 ONDERHOUD

5.1 Onderhoudsverplichtingen van Woonvisie

- 5.1.1** Ook na de peildatum zal Woonvisie het dagelijks onderhoud uitvoeren volgens het onderhoud ABC, dat vermeld staat in de onderhoudswijzer.
- 5.1.2** In voorkomend geval kan in de laatste fase voor de ingreep bij 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 ACTUALISATIE SOCIAAL PLAN

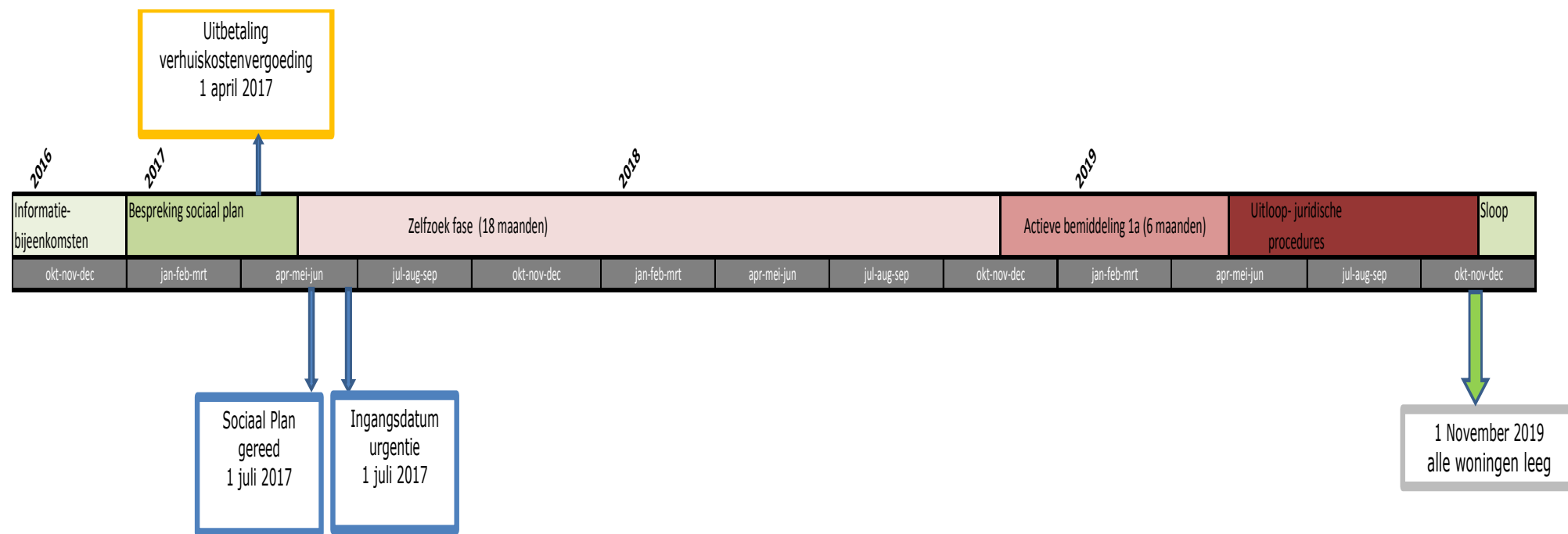
- 7.1** De bedragen genoemd in het sociaal plan worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd.

I Bijlage

Tabel inkomen en huurprijzen primaire doelgroep passend toewijzen

Huishoudengrootte	Maximaal (gezamenlijke) inkomen per jaar	Maximaal kale huurprijs (exclusief servicekosten)
1 persoons	Tot en met € 22.200	Maximaal € 592,55
2 persoons	tot en met € 30.150 AOW € 30.175	Maximaal € 592,55
3 of meer persoons	Tot en met € 30.150 AOW € 30.175	Maximaal € 635,05

II Projectplanning sloop



Sociaal plan Woonvisie Project Rhoon

Aldus overeengekomen op 18 juli 2017 te Rhoon

Klankbordgroep Rhoon



.....
De heer R.A.L. Luysterburg



.....
De heer C.J. de Roodt



.....
De heer C. van der Stelt



.....
Mevrouw H. Ketting

.....
Mevrouw C. Been



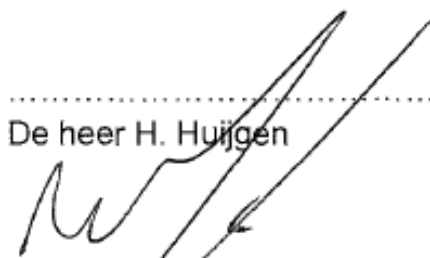
.....
De heer A. van Opstal

Bewonersraad Progressie




.....
De heer J. Lagendijk

Bewonerscommissie Rhoon



.....
De heer H. Huijgen

Woonvisie



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