

Sociaal Plan

Complex 704, Julianastraat en Oranjestraat

Februari 2024

Inhoudsopgave

Inhoud	2
Inleiding	3
1. Algemeen	4
2. Procedure	5
2.1 Sloopbesluit.....	5
2.2 Huurbeëindiging	5
2.3 De huisbezoeken	5
2.4 Afspraken met individuele huurders.....	6
2.5 Collectieve afspraken met bewoners	6
2.6 Herhuisvesting	6
2.6.1 Voorrang bij reageren op passende woningen.....	6
2.6.2 Procedure bij weigering van passende aanbiedingen	7
2.7 Tijdelijke huisvesting (wisselwoningen).....	7
2.8 Terugkeer naar een woning in de nieuwbouw	8
2.9 Verhuizing naar een andere verhuurder	8
2.10 Spijtoptanten	8
3. Onderhoud.....	9
3.1 Verplichtingen van Woonforte	9
3.2 Verplichtingen van de huurder	9
3.2.1 Oplevering van de sloopwoning door de vertrekkende huurder.....	9
4. Maatregelen ter bevordering van leefbaarheid en veiligheid	10
5. Financiële regelingen	11
5.1 Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.....	11
5.1.1 Uitbetaling	11
5.2 Vergoeding voor ZAV	12
5.3 Overige financiële afspraken.....	12
6. Sociale begeleiding en communicatie	14
7. Slotbepalingen	15
7.1 Klachtenregeling	15
7.2 Hardheidsclausule.....	15
Bijlage 1: BEGRIPPENLIJST	16

Inleiding

Woonforte is genoodzaakt uw woning op korte termijn te slopen. Dat is een ingrijpend maar noodzakelijk besluit. Het waarom van dit besluit hebben wij u op de informatieavond en in een vervolgbrief toegelicht.

Woonforte heeft voor de bijzondere situatie in uw complex een apart Sociaal Plan opgesteld. De afspraken in dit Sociaal Plan zijn niet in strijd met het geldende Sociaal Statuut Sloop van Woonforte uit 2021.

In dit Sociaal Plan hebben wij opgenomen welke rechten en plichten u hebt als huurder bij de sloop van uw woning. U krijgt te maken met diverse zaken die samenhangen met de sloop van uw woning. Wij vinden het belangrijk om daarbij zorgvuldig met uw belangen om te gaan.

De verhuizing vanwege de sloop van uw woning kan veel vragen oproepen, zoals:

- Als ik moet verhuizen, is dat dan tijdelijk of vast?
- Waar staat mijn nieuwe huis?
- Welke vergoeding krijg ik?
- Op welke hulp kan ik rekenen?

Afspraken hierover zijn vastgelegd in dit Sociaal Plan.

Vooraf:

- Woonforte heeft over de sloop van dit complex een melding gedaan bij het college van B&W van de gemeente Alphen aan den Rijn;
- Woonforte wil -in redelijkheid- zo veel mogelijk recht doen aan de belangen van de bewoners die met sloop en herhuisvesting te maken krijgen.
- Daarover maken wij afspraken in de vorm van dit Sociaal Plan. In het Plan staan de gang van zaken bij sloop, herhuisvesting, eventuele tijdelijke huisvesting, tegemoetkomingen en ondersteuning en eventuele terugkeer naar de nieuwbouw.

1. Algemeen

Dit Sociaal Plan heeft betrekking op de huurders van Woonforte van (deel)complex 704, **Julianastraat 7 tot en met 61 en 75 tot en met 103 en Oranjestraat 1 en 3** die te maken krijgen met sloop van hun woning.

Dit Sociaal Plan geldt voor huurders die:

- Op de datum van het sloopbesluit in het bezit zijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van Woonforte (of haar rechtsvoorgangers);
- Wonen op een adres, waarop het sloopbesluit van toepassing is;
- Ingeschreven staan in de Gemeentelijke Basisadministratie op het betreffende adres;
- Feitelijk op het adres wonen.

Personen die bij het huishouden horen, volgen de huurder wanneer het gaat om de rechten uit dit Sociaal Plan. Die personen, met uitzondering van de echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of officiële medehuurlers- hebben niet de status van huurder en kunnen aan dit Sociaal Plan geen rechten ontlenen.

Dit Sociaal Plan is niet van toepassing op huurders met een tijdelijke huurovereenkomst.

De woningen in complex 704 worden gesloopt. Hiervoor heeft Woonforte een sloopbesluit genomen. Het initiatief en de verantwoordelijkheid voor het op korte termijn aanbieden van een vervangende woning ligt bij Woonforte.

Wij proberen u een passende vervangende woning aan te bieden waarin u kunt blijven wonen. Gezien de korte termijn waarop u moet verhuizen, zal het niet bij alle bewoners meteen lukken om een passende vervangende woning aan te bieden.

Wanneer Woonforte u geen passende vervangende woning kan aanbieden, dan bieden wij u een tijdelijke vervangende woning aan. U kunt daarna:

- In de tijdelijke woning blijven wonen tot de nieuwbouw klaar is die op de plek van het oude complex wordt gebouwd. U kunt dan verhuizen naar een nieuwbouwwoning. U verhuist twee keer.
- Van Woonforte een passende woning aangeboden krijgen wanneer deze beschikbaar is. U blijft er permanent wonen. U verhuist twee keer.
- Van Woonforte een beter passende tijdelijke woning aangeboden krijgen zodra deze beschikbaar is. Als de nieuwbouw klaar is, verhuist u naar een nieuwbouwwoning. U verhuist drie keer.
- Met uw stadvernieuwingsurgentie op zoek naar een passende woning buiten het bezit van Woonforte. U verhuist twee keer.

Ook de bewoners die direct passend tijdelijk gehuisvest worden, mogen kiezen voor terugkeer naar de nieuwbouw.

Onder een passende vervangende woning wordt verstaan, een woning die aansluit op het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder.

Daarbij proberen wij een woning aan te bieden die enigszins in de buurt van uw oude woning staat.

2. Procedure

Bij ingrepen als sloop is het voor iedereen van belang te weten welke stappen genomen (moeten) worden tijdens het traject. In dit hoofdstuk leggen wij u de procedure uit.

2.1 Sloopbesluit

Het sloopvoornemen is afgestemd tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en Woonforte. De Huurdersorganisatie is over dit voornemen geïnformeerd voordat de betreffende huurders zijn geïnformeerd. Gezien de urgentie van het besluit is de Huurdersorganisatie niet vooraf om advies gevraagd.

Daarnaast neemt Woonforte een formeel sloopbesluit. In het sloopbesluit staan de (voorlopige) datum van de sloop en de (voorlopige) ingangsdatum van de start van de herhuisvesting (dat is de peildatum). Woonforte informeert de huurders van de betrokken woningen schriftelijk over dit besluit en de redenen daarvoor.

Voor uw complex is de peildatum 15 februari 2024. De peildatum is essentieel bij het bepalen of u in aanmerking komt voor vervangende woonruimte, financiële vergoedingen en faciliteiten.

2.2 Huurbeëindiging

De huurovereenkomst van de te slopen woning wordt door Woonforte in de maand maart 2024 per aangetekende brief beëindigd. U hoeft dan niet meteen weg. U verhuist wanneer Woonforte u een vervangende woning aanbiedt.

U kunt de huurovereenkomst zelf ook altijd volgens de geldende regels opzeggen. U hoeft niet te wachten op beëindiging door Woonforte.

2.3 De huisbezoeken

Woonforte start op 19 februari 2024 met huisbezoeken aan huurders van de betrokken woningen. Bij de aankondiging van het huisbezoek wijst Woonforte de huurder op de beschikbare schriftelijke informatie. Ook wijst Woonforte de huurder erop dat deze zich kan laten bijstaan door een vertrouwenspersoon of een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie.

Doel van het huisbezoek:

- Huurders na het sloopbesluit informeren over de procedure en planning;
- Huurders informeren over de mogelijkheden tot herhuisvesting;
- Huurders informeren over hun rechten en plichten op grond van dit Sociaal Plan, het huurreglement en de wet;
- Inventariseren van uw woonwensen. Wij kijken daarbij naar de mogelijkheden om u zoveel mogelijk tegemoet te komen. Wij vragen daarbij naar gezinssamenstelling en inkomensgegevens. Op basis van deze inventarisatie wordt bepaald welke vervangende woningen voor u passend zijn;
- Toelichten van het systeem van woonruimteverdeling Huren in Holland Rijnland in de regio;
- Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) in de woning. Het vaststellen van een eventuele vergoeding geschiedt op grond van de ZAV-regeling van Woonforte;
- Inventariseren van mogelijke aandachtspunten en knelpunten bij de huurder;

- Het verhelderen van de procedure van woningtoewijzing voor een andere woning buiten het bezit van Woonforte. Dat gebeurt op basis van het aantal personen, uw inkomen en leeftijd;
- Huurders informeren over de mogelijkheid om deel te nemen aan een Bewonerscommissie of een Bewonersgroep.

2.4 Afspraken met individuele huurders

Alle met individuele huurders gemaakte afspraken worden in tweevoud schriftelijk vastgelegd en door zowel huurder als verhuurder geaccordeerd, waarbij beide partijen een exemplaar behouden. De betrokken medewerker van Woonforte is voor de huurders goed bereikbaar en houdt wekelijks spreekuur in de buurt. Woonforte is goed bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.

2.5 Collectieve afspraken met bewoners

Woonforte wil nieuw bouwen op de plek van het huidige complex. Wij zullen bij de start van de planvorming afspraken maken met de huurders die terug willen keren over hun participatie bij dit project. Bewonersparticipatie gebeurt volgens de bepalingen zoals die zijn opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst die is overeengekomen tussen Woonforte en Huurdersorganisatie Groene Hart.

2.6 Herhuisvesting

Het initiatief en de verantwoordelijkheid voor het op korte termijn verkrijgen van andere woonruimte ligt bij Woonforte. Woonforte zal zich ervoor inspannen dat de huurders die op de peildatum in het complex wonen, zo snel mogelijk worden geherhuisvest. Wanneer de aan u aangeboden woning in uw ogen niet passend is, bekijken wij of het mogelijk is dat u van Woonforte een andere woning aangeboden krijgt. Dat kan alleen wanneer deze beschikbaar is. Als er geen andere passende woning beschikbaar is, moet u tijdelijk verhuizen naar een niet- of minder passende woning.

2.6.1 Voorrang bij reageren op passende woningen

1. Alle huurders die op de peildatum een woning huren waarop het sloopbesluit van toepassing is en op die datum in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, kunnen op basis van stadsvernieuwingsurgentie met voorrang reageren op passende woningen volgens het toegekende zoekprofiel. U kunt zoeken in de hele regio van Huren in Holland Rijnland. De urgentie gaat in nadat deze is toegekend door de urgentiecommissie. Voor de woningen van Woonforte in de gemeente Alphen aan den Rijn geldt, dat wij deze direct aanbieden. Deze woningen worden niet gepubliceerd tot de herhuisvesting van het complex is afgerond.
2. De urgentiecommissie bepaalt het zoekprofiel. Als huurder, die uit een eengezinswoning komt, krijgt u een zoekprofiel voor een eengezinswoning. U mag ook op een appartement reageren. Het maximaal aantal kamers wordt bepaald door het huidige aantal kamers van de te slopen woning en de huishoudgrootte.
3. De volgorde tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door oudste toekenningsdatum van de urgentie. Bij gelijke toekenningsdatum wordt de volgorde bepaald door woontuur en bij gelijke woontuur door loting.
4. Huurders kunnen via Huren in Holland Rijnland ook zelf zoeken naar een nieuwe woning. Daarbij kunnen zij advies en ondersteuning krijgen van Woonforte.
5. Reageert een huurder op een woning die niet passend is, dan is de feitelijke inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland, zonder urgentie, bepalend voor de volgorde bij toewijzing.
6. Huurders waarvan de huurovereenkomst is ontbonden (bijvoorbeeld wegens overlast of huurschuld), verliezen hun recht op herhuisvesting en daarmee ook het recht op de betreffende regelingen en vergoedingen.

7. De werking van de stadsvernieuwingsurgentie is geborgd in de geldende Huisvestingsverordening. Deze wordt met iedere huurder in een persoonlijk gesprek besproken en nader toegelicht.

2.6.2 Procedure bij weigering van passende aanbiedingen

Een huurder die de woning moet verlaten vanwege sloop, krijgt vanaf de peildatum een stadsvernieuwingsurgentie. Met een stadsvernieuwingsurgentie kan een huurder met voorrang reageren op een passende woning.

De stadsvernieuwingsurgentie is 12 maanden geldig voor sociale huurwoningen in de hele regio van Holland Rijnland via Huren in Holland Rijnland. Woonforte zal u zo snel mogelijk een vervangende woning aanbieden.

Wij bieden u maximaal twee keer een vervangende woning aan. Wanneer u de aanbiedingen van Woonforte weigert en u ook niet zelf vertrekt uit de woning, dan is Woonforte genoodzaakt een ontruimingsprocedure bij de rechter te starten. Voordat tot ontruiming wordt overgegaan, zal Woonforte alsnog in overleg met u, proberen te komen tot een passende oplossing.

2.7 Tijdelijke huisvesting (wisselwoningen)

1. De huidige huurders van het complex krijgen van Woonforte een terugkeergarantie. Als u besluit dat u wilt terugkeren in de nieuwbouw dan kunt u de vervangende woning bij Woonforte als wisselwoning huren met behoud van uw reguliere inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland. Uw stadvernieuwingsurgentie vervalt dan.
2. Woonforte zal alles in het werk stellen om u passend te herhuisvesten. Mocht de vervangende woning niet passend zijn of niet passend bij uw persoonlijke omstandigheden, dit laatste ter beoordeling van Woonforte, dan kunt u verhuizen naar een meer passende woning van Woonforte wanneer deze beschikbaar is. Dit kunt u doen met behoud van het recht om terug te keren naar de nieuwbouw.
3. Een huurder die tijdelijk verhuist naar een wisselwoning ondertekent voor zijn verhuizing een wisselwoningcontract. Bij woningen die niet bestemd zijn voor verkoop of de vrije sectorverhuur, mag u permanent in de woning blijven als u toch niet naar de nieuwbouw wil verhuizen. De woning moet dan wel passend zijn. Wij zetten het contract dan om naar een regulier huurcontract met de reguliere huurprijs van de woning, en rekenen de stoffering met u af.
4. Bij woningen bestemd voor verkoop of de vrije sector, moet u de woning verlaten wanneer de nieuwbouw klaar is.
5. Als de huur van de wisselwoning hoger is dan die van de oude woning, verlagen wij de huur tijdelijk tot de hoogte van de oude huur. Voor levering van goederen en diensten (servicekosten) bent u de werkelijke kosten verschuldigd.
6. Woonforte zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, eenvoudig gestoffeerd en gesausd of behangen wordt opgeleverd, dat deze verwarming heeft en is aangesloten op de nutsvoorzieningen. De nutsvoorziening komt op uw naam. U betaalt zelf voor het verbruik van gas, elektra en water tijdens het verblijf in de wisselwoning.
7. Wanneer u op een later tijdstip afziet van terugkeer naar de nieuwbouw en dus de wisselwoning permanent betreft met toestemming van Woonforte, krijgt u de keuze om of de nieuwprijs van de stoffering te vergoeden aan Woonforte of Woonforte de door haar aangebrachte stoffering te laten verwijderen.
8. Wanneer u een woning krijgt die voor de tweede achtereenvolgende keer gebruikt wordt als wisselwoning en u op een later tijdstip, met toestemming van Woonforte, afziet van terugkeer, kunt u ook de stoffering houden. U moet dan de stoffering aan Woonforte vergoeden en betaalt

de dagwaarde van de stoffering op het moment dat u de woning betrok. De stoffering wordt in vier (4) jaar afschreven.

9. U moet zelf de administratieve verhuizing van de aansluitingen telefoon, internet en kabel regelen. Als u moet betalen voor de verhuizing, kunt u de kosten terugvragen bij Woonforte.
10. De huurder moet zelf zijn verzekeraar laten weten dat hij tijdelijk op een ander adres woont. Dit in verband met de inboedelverzekering. De kosten van de inboedelverzekering blijven voor rekening van de huurder.
11. Heeft een huurder medische en/of WMO-aanpassingen in de huidige woning dan wordt gezocht naar een wisselwoning met een gelijkwaardig voorzieningenniveau. Is deze niet beschikbaar dan zorgt Woonforte ervoor dat de voorzieningen uit de oude woning zoveel mogelijk naar de wisselwoning worden overgebracht.
12. Voor de duur van de bewoning van de wisselwoning regelt en betaalt Woonforte professionele opslag voor overtollig huisraad, als de wisselwoning kleiner is dan de oude woning.
13. De huurder levert de wisselwoning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade op, met uitzondering van schade ontstaan door ouderdom of slijtage. Wordt de woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan brengt Woonforte de kosten bij u in rekening.
14. De korting op de huur van de wisselwoning, geldt tot het moment dat de nieuwbouw opgeleverd wordt. U verhuist dan naar de nieuwbouw en gaat daar de reguliere huurprijs betalen. U gaat ook de reguliere huurprijs betalen op het moment dat u besluit om, met toestemming van Woonforte, permanent in de wisselwoning te blijven wonen.

2.8 Terugkeer naar een woning in de nieuwbouw

Woonforte geeft huurders die dat willen, de garantie dat zij kunnen terugkeren naar de nieuwbouw op de plek van het gesloopte complex. Deze garantie is niet voor een terugkeer naar de exacte plek waar uw oude woning stond. Bewoners met de langste woonduur krijgen de eerste keuze bij de keuze van een nieuwbouwwoning. Als er twee bewoners zijn met gelijke woonduur, gaat de oudste bewoner voor.

2.9 Verhuizing naar een andere verhuurder

U verhuist met uw stadsvernieuwingsurgentie naar een woning van een andere woningcorporatie in de regio of een andere verhuurder. U heeft dan recht op de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. U doet daarmee afstand van het recht op terugkeer naar de nieuwbouw en van het recht gebruik te maken van de spijtoptantenregeling.

2.10 Spijtoptanten

Omdat in het Sociaal Plan een terugkeerregeling is opgenomen, kunnen huurders gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Huurders die vanwege de sloop van hun woning een andere permanente woning hebben geaccepteerd en die niet kunnen aarden in hun nieuwe woning, kunnen, tot een jaar na hun verhuizing, bij Woonforte een schriftelijk verzoek voor terugkeer naar de nieuwbouw indienen. Woonforte toetst of terugkeer naar de nieuwbouw mogelijk is.

3. Onderhoud

3.1 Verplichtingen van Woonforte

Vanaf de peildatum zal Woonforte in de woning alleen nog kleine gebreken herstellen, in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, tenzij dit onmogelijk is, of uitgaven eist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te eisen.

Woonforte zal tijdens de herhuisvestingsperiode de woningen elke twee weken inspecteren.

Wanneer de technische situatie van de woning verandert, moet u direct verhuizen. Woonforte zorgt meteen voor een vervangende woning of een andere verblijfplek.

3.2 Verplichtingen van de huurder

U mag niets meer vertimmeren of verbouwen aan de woning.

3.2.1 Oplevering van de sloopwoning door de vertrekkende huurder

U mag geen huisvuil en/of inboedel achterlaten in de woning wanneer u verhuist. De kosten van het opruimen worden anders bij u in rekening worden gebracht.

Woonforte zorgt in overleg met de gemeente voor tijdelijke afvalcontainers in de wijk.

U mag geen vaste onderdelen uit de woning meenemen. Wilt u toch iets verwijderen, vraag dan vooraf toestemming aan Woonforte zodat er geen verdere schade aan de woningen ontstaat.

4. Maatregelen ter bevordering van leefbaarheid en veiligheid

De leefbaarheid en veiligheid in complexen en buurten waar gesloopt wordt, kan onder druk komen te staan. Woonforte zal in overleg met bewoners er alles aan doen om de wijk leefbaar te houden tijdens de periode van herhuisvesting. Ziet u zaken die niet horen, meldt u dit dan tijdens het spreekuur in de wijk. De buurtbeheerders van Woonforte zullen ook dagelijks een rondje door de wijk lopen.

Onze woninginspecteur en deskundigen van bureau Alphaplan inspecteren tweewekelijks de woningen en melden ook bij Woonforte hoe het gaat in de wijk.

Met de politie zullen afspraken worden gemaakt op welke wijze oneigenlijk gebruik van leegstaande woningen voorkomen kan worden (kraken etc.)

Bij woningen die niet meer verhuurd worden zal gas, water en elektra worden afgesloten. De woningen worden dichtgetimmerd.

Woonforte maakt afspraken met de gemeente over het tegengaan van vervuiling en overlast. Omwonenden worden door Woonforte regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.

5. Financiële regelingen

Bij sloop worden de huurders op een aantal gebieden gecompenseerd voor de gevolgen hiervan.

5.1 Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten

Een verhuizing brengt voor huurders de nodige kosten met zich mee. Voor veel huurders hoort de verhuizing tot de grootste onzekerheden waarmee ze bij dergelijke projecten te maken krijgen. Het Sociaal Plan kan (een deel van) die onzekerheid wegnemen door inzicht te geven in de tegemoetkoming in de kosten. Die betaalt de verhuurder aan de huurder die meewerkt aan zijn of haar verhuizing.

Huurders in het te slopen complex hebben vanaf 15 februari 2024 recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. Deze vergoeding is gelijk aan de minimumbijdrage die staat in de artikelen 275 lid 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Regeling minimum-bijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie). Het bedrag wordt jaarlijks per 1 maart 2024 vastgesteld door de minister. Het is dus nog niet bekend welk bedrag voor u geldt. Het huidige bedrag is € 7156,-.

In de volgende paragraaf is het tijdstip en de manier van uitbetaling uitgewerkt.

5.1.1 Uitbetaling

Uitbetaling van de verhuis- en herinrichtingsvergoeding vindt als volgt plaats:

De wettelijke vergoeding wordt in twee (2) delen uitbetaald.

- Het eerste deel bedraagt 75% van de basisvergoeding en wordt in de regel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst voor de te verlaten woning.
- Het tweede deel, 25% van de vergoeding, ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de te verlaten woning.

Wanneer u gebruik maakt van een tijdelijke woning, zoals bedoeld in artikel 2.7 van dit Sociaal Plan, dan wordt de verhuis- en herinrichtingsvergoeding als volgt uitbetaald:

De wettelijke vergoeding wordt in vier (4) delen uitbetaald.

- Het eerste deel bedraagt 37,5% van de basisvergoeding en wordt in de regel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst voor de oorspronkelijke woning.
- Het tweede deel, 12,5% van de vergoeding, ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de oorspronkelijke woning.
- Het derde deel bedraagt 37,5% van de vergoeding en wordt in de regel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst voor de tijdelijke woning.
- Het vierde deel, 12,5% van de vergoeding, ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de tijdelijke woning.

N.B. wanneer wordt gekozen voor terugkeer in de nieuwbouw krijgt de huurder de wettelijke vergoeding in 4, in plaats van 2, delen. Een huurder krijgt als regel dus niet twee keer de wettelijke verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.

Derde verhuizing

Het kan voorkomen dat voor u (niet door eigen keuze) in eerste instantie geen passende tijdelijke woning op tijd beschikbaar is en dat u daardoor drie keer moet verhuizen. Of de woning inderdaad niet passend is wordt beoordeeld door Woonforte.

Woonforte zal in dat geval een extra verhuis- en herinrichtingsvergoeding toekennen ter hoogte van 50% van de op 1 maart 2024 geldende vergoeding. Deze vergoeding wordt uitbetaald bij de verhuizing naar de derde woning.

- 75% van de extra vergoeding en wordt in de regel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst voor de 2^e tijdelijke woning.
- Het tweede deel, 25% van de extra vergoeding, ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de 2^e tijdelijke woning.

5.2 Vergoeding voor ZAV

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen horen niet tot de standaarduitrusting van de woning. Bij sloop worden al deze voorzieningen vernietigd. Om het verlies van die investering te compenseren, betaalt Woonforte in bepaalde omstandigheden een vergoeding. Deze vergoeding is volgens de voorwaarden van het bij Woonforte geldende Zelf klussen (ZAV) beleid. Dit kunt u vinden op de website van Woonforte onder het kopje "Woningverandering".

Een vergoeding voor de ZAV is mogelijk wanneer aan alle hieronder genoemde vereisten is voldaan:

- * U heeft vooraf schriftelijke toestemming gevraagd en gekregen van Woonforte;
- * De voorziening is een deel van de woning (aard- en nagelvast);
- * De voorziening voldoet aan alle voorwaarden voor ZAV;
- * De afschrijvingstermijn is nog niet verlopen. U moet zelf de ouderdom van de voorziening aantonen.

Zelf aangebrachte voorzieningen die zijn aangebracht ná de bekendmaking van het sloopbesluit komen niet in aanmerking voor een vergoeding.

5.3 Overige financiële afspraken

- De kosten van de inschrijving en jaarlijkse verlenging van de inschrijving bij Huren in Holland Rijnland zijn voor rekening van Woonforte in de periode waarin u stad vernieuwingsurgent bent.
- Wanneer er sprake is van huurachterstand wordt deze, in overleg met de huurder, met de uit te keren vergoeding verrekend. Verrekening, in overleg met de huurder, gebeurt ook als Woonforte andere vorderingen op de huurder heeft.
- Woonforte spant zich in om met de uitkeringsinstantie afspraken te maken zodat uitgekeerde vergoedingen bij sloop niet in mindering worden gebracht op de uitkering(en).
- De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf 1 februari 2024 op 0 gezet. U hoeft voor deze woning vanaf 1 februari geen huur meer te betalen aan Woonforte.
- Omdat u voor uw huidige woning geen huur meer betaalt, heeft u geen recht op huurtoeslag. Om te voorkomen dat u onterecht huurtoeslag krijgt, moet u zelf contact opnemen met de belastingdienst op telefoonnummer: 0800-0543. U meldt dan dat u geen huur betaalt. Zodra u bent verhuisd naar uw tijdelijke wisselwoning of de permanente nieuwe woning, heeft u weer recht op huurtoeslag. U moet dan weer contact opnemen met de belastingdienst op hetzelfde telefoonnummer.
- Let op: als u bijvoorbeeld halverwege de maand uit uw woning gaat, loopt de huurtoeslag door tot de eerste van de volgende maand. In uw nieuwe woning heeft u dan pas de eerste van de volgende maand weer recht op huurtoeslag.
- Administratiekosten worden bij ondertekening van een huurovereenkomst met Woonforte niet in rekening gebracht.

- Er kunnen zich situaties voordoen waarbij u aanvullende ondersteuning nodig heeft. Deze ondersteuning is op basis van maatwerk en wordt geïnventariseerd tijdens de individuele gesprekken met de huurders tijdens de huisbezoeken.

6. Sociale begeleiding en communicatie

Bij herhuisvesting en sloop krijgen huurders met niet-alledaagse zaken te maken. Er zouden praktische problemen of vragen kunnen ontstaan waar dit Sociaal Plan niet direct een antwoord op heeft. Woonforte wil dit proces zo goed mogelijke begeleiden.

- Voor het geven van de benodigde informatie aan de huurders van het complex die met sloop te maken krijgen, en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt Woonforte vaste contactpersonen aan. De namen van de betreffende medewerkers worden bij de start van het project aan de huurders bekendgemaakt.
- Mocht u een bewonerscommissie of Bewonersgroep willen oprichten:
De positie, rechten en plichten van een bewonerscommissie zijn vastgelegd in het Reglement Bewonerscommissies en Bijlage 1 van de samenwerkingsovereenkomst die is overeengekomen tussen Woonforte en Huurdersorganisatie Groene Hart.
- Woonforte houdt in (in de periode van herhuisvesting) regelmatig een spreekuur waar huurders terecht kunnen met vragen over alle zaken die samenhangen met de inhoud van dit Sociaal Plan.
- De huurder die vanwege leeftijd en/of gezondheid bij vertrek uit de woning niet in staat is huisvuil en/of huisraad te (laten) verwijderen, kan rekenen op bemiddeling van Woonforte bij het inschakelen van de grofvuilophaaldienst, kringloopcentrum, verhuisservice of andere vormen van hulpverlening.
- De huurder is bij inlevering van de sleutels zelf verantwoordelijk voor de eindopname van meterstanden gas en elektra. De huurder zegt zelf de huur op van de door hem zelf gehuurde apparaten, voorzieningen en andere leveringen van (nuts) bedrijven of instanties.
- Aanpassingen voor huurders met een handicap worden in principe overgebracht dan wel opnieuw aangebracht in de nieuwe woning.
- Huurders die willen terugkeren naar de nieuwbouw worden over de planvorming voor de nieuwbouw schriftelijk geïnformeerd in gezamenlijke (nieuws) brieven van de betrokken partijen (Woonforte, de gemeente Alphen aan den Rijn en eventueel een bewonersvertegenwoordiging). Woonforte is eindverantwoordelijk voor de informatievoorziening aan haar huurders.

7. Slotbepalingen

7.1 Klachtenregeling

1. Huurder en verhuurder spannen zich in om tot overeenstemming te komen op het moment dat er een geschil dreigt te ontstaan.
2. Geschillen tussen huurder en verhuurder die direct dan wel indirect voortvloeien uit dit Sociaal Plan kunnen worden voorgelegd aan de Klachtencommissie Wonen Zuid Holland.
3. Geschillen naar aanleiding van het sloopbesluit (paragraaf 2.1) en de huurbeëindiging (paragraaf 2.2) zijn nadrukkelijk van deze klachtenregeling uitgesloten.
4. Het klachtenreglement staat op de website van Woonforte en wordt op verzoek op papier verstrekt.
5. Aan het voeren van een procedure bij de Klachtencommissie zijn voor de huurder geen kosten verbonden.
6. De Klachtencommissie is niet langer bevoegd als huurder of verhuurder het geschil voorlegt aan een extern geschillen beslechtend orgaan.
7. Heeft het geschil betrekking op een beslissing van Huren in Holland Rijnland, dan kunt u alleen bij Huren in Holland Rijnland een klacht indienen.

7.2 Hardheidsclausule

Heeft dit Sociaal Plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen die ongunstiger zijn dan voor andere huurders het geval is, dan kan die huurder Woonforte schriftelijk vragen af te wijken van het Sociaal Plan. Woonforte zal het verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen na ontvangst een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met de redenen van het besluit, meegedeeld aan de betrokken huurder. De huurder kan tegen de beslissing van Woonforte bezwaar maken bij de Klachtencommissie Wonen Zuid Holland.

Bijlage 1: BEGRIPPENLIJST

Voor het goed kunnen begrijpen van de inhoud van dit Sociaal Plan is het zinvol om de betekenis van enkele al dan niet bekende begrippen nader te omschrijven. Hieronder is een opsomming gemaakt van de belangrijkste begrippen, met daarachter een korte toelichting.

Bewonerscommissie:

Bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die geen huurdersorganisatie vormen, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.

Bewonersgroep:

Een groep bewoners die bij renovatie, onderhoud of sloop participeert in het project. Een bewonersgroep (BG), is een uit de huurders en/ of hun medebewoners van een complex samengestelde groep die voor dát project de rechten en plichten heeft van een bewonerscommissie. Een bewonersgroep kan worden opgericht als blijkt dat er geen draagvlak is voor een bewonerscommissie. De bewonersgroep functioneert zolang de bewonersgroep dit nodig acht maar in ieder geval gedurende de aanloop, uitvoering en eindoplevering van de sloop met vervangende nieuwbouw.

(Deel)complex:

Aantal woningen of woongebouwen (of een deel er van) in een straat of in een aantal aangrenzende straten, die als één bouwproject is gerealiseerd en die (bouwkundig) bij elkaar horen.

Herhuisvesting:

Noodzakelijke verhuizing naar een andere woning als de oorspronkelijke woning moet worden gesloopt of gerenoveerd.

Huurder:

Degene die op grond van een huurovereenkomst met Woonforte het gebruik (genot) van een woning heeft.

Huurdersorganisatie:

De door Woonforte erkende Huurdersorganisatie Groene Hart

Inschrijftijd:

De periode waarin de woningzoekende op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland is ingeschreven als woningzoekende bij Huren in Holland Rijnland.

Passende woning:

Een woning die aansluit op (1) het inkomen en (2) de gezinssamenstelling van de huurder, waarbij wordt geprobeerd een woning aan te bieden die enigszins in de buurt van het gehuurde ligt.

Peildatum:

Datum waarop de herhuisvesting officieel van start gaat. Vanaf deze datum komen de betreffende bewoners in aanmerking voor de bijdragen en tegemoetkomingen uit dit Sociaal Plan.

Holland Rijnland:

Het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeente Alphen a/d Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest.

Sloop:

Afbraak van één (of enkele (deel)complexen), waarbij de huidige huurders elders worden geherhuisvest.

Sloopbesluit:

Het definitieve besluit tot sloop dat door Woonforte (ook) schriftelijk aan de huurder wordt meegedeeld.

Sloopwoning:

Een woning, waarvoor door Woonforte definitief is besloten over te gaan tot sloop.

Wisselwoning:

Woning bestemd voor tijdelijke bewoning, voor huurders die te maken hebben met sloop en terugkeren naar een woning op de locatie van de te slopen woningen.

Zoekprofiel:

Een omschrijving van de woonruimte en/of de gemeente(n) waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.