

# **Sociaal Plan sloopcomplexen wonenCentraal**

## Inhoud

<b>0. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ALGEMEEN.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PROCEDURE.....</b>	<b>4</b>
2.1 SLOOPBESLUIT .....	4
2.2 HUROPZEGGING .....	4
2.3 INDIVIDUELE AFSPRAKEN MET BEWONERS (HUISBEZOEKEN) .....	5
2.4 COLLECTIEVE AFSPRAKEN MET BEWONERS.....	5
2.5 HERHUISVESTING .....	6
2.5.1 Aanbieding vervangende woning .....	6
2.5.2 Voorrang bij reageren op passende woningen.....	6
2.5.3 Procedure bij weigering van passende aanbiedingen .....	7
2.6 TIJDELIJKE HUISVESTING (WISSELWONINGEN) .....	7
2.7 VOORRANG BIJ KOOPWONING IN HET PLANGEBIED.....	7
2.8 SPIJTOPTANTEN.....	8
<b>3. ONDERHOUD .....</b>	<b>8</b>
3.1 VERPLICHTINGEN VAN WONENCENTRAAL .....	8
3.2 VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER .....	8
3.3 OPLEVERING VAN DE SLOOPWONING DOOR DE VERTREKKENDE HUURDER .....	8
<b>4. MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN DE LEEFBAARHEID EN DE VEILIGHEID.....</b>	<b>9</b>
<b>5. FINANCIËLE REGELINGEN .....</b>	<b>9</b>
5.1 VERGOEDING VOOR VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN .....	9
5.1.1 Uitbetaling.....	9
5.2 VERGOEDING VOOR ZAV .....	10
5.3 HUURGEWENNING BIJ DEFINITIEF VERHUIZEN .....	10
5.4 OVERIGE FINANCIËLE AFSPRAKEN.....	11
<b>6. SOCIALE BEGELEIDING EN COMMUNICATIE .....</b>	<b>11</b>
<b>7. SLOTBEPALINGEN .....</b>	<b>12</b>
7.1 GESCHILLENREGELING .....	12
7.2 HARDHEIDSCLAUSULE.....	12
7.3 INDEXERING.....	12
<b>BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST.....</b>	<b>14</b>

## **0. Inleiding**

In Alphen aan den Rijn moet iedereen, ongeacht inkomen en leeftijd, zelf kunnen kiezen waar hij of zij wil wonen. Voor iedere bevolkingsgroep zouden overal in Alphen aan den Rijn geschikte woningen beschikbaar moeten zijn. Zo ontwikkel je een evenwichtiger verdeling van het woningaanbod in het gehele gebied. Het realiseren van woonruimte voor alle doelgroepen in deze gemeente wordt onder andere vorm gegeven door de realisatie van sloop en nieuwbouw.

In de woningen wonen mensen. Mensen die te maken krijgen met diverse soorten van activiteiten die zullen samenhangen met sloop en nieuwbouw. Juist omdat we hier met mensen te maken hebben, is het vooral belangrijk om met de belangen van deze mensen zorgvuldig om te gaan. Voor de bewoners staan per slot van rekening grote belangen op het spel. Het roept vele vragen op, zoals: Kan ik wel of niet in mijn woning blijven? Als ik moet verhuizen is dat dan tijdelijk of definitief? Kan ik in mijn huidige woonomgeving een woning krijgen? Voor welke vergoeding kom ik in aanmerking? Op welke hulp kan ik rekenen? Over deze vragen is goed nagedacht en overleg geweest met de Huurdersraad. Deze afspraken zijn vastgelegd in dit Sociaal Plan.

### **De ondergetekenden;**

1. Stichting wonenCentraal, gevestigd te Alphen aan den Rijn, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.D. Donninger, directeur-bestuurder, hierna te noemen: wonenCentraal, en
2. Vereniging Huurdersraad Albaniana, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S.J.A.M. Proost, voorzitter, mevrouw C.J.T. Nieuwland, secretaris, hierna te noemen: Huurdersraad

### **overwegende dat**

wonenCentraal en de gemeente Alphen aan den Rijn een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten over het te slopen (deel) complex. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de herstructurering van het te slopen (deel) complex.

wonenCentraal in het kader van deze werkzaamheden in overleg treedt met de Huurdersraad en de betrokken bewoners en zodanige beleidsafspraken wil maken dat zo veel mogelijk recht wordt gedaan aan de belangen van de bewoners, die met sloop te maken krijgen.

Deze afspraken, die in de vorm van dit Sociaal Plan worden neergelegd, hebben betrekking op de leefbaarheid in het plangebied, de gang van zaken bij sloop, herhuisvesting, eventuele tijdelijke huisvesting, tegemoetkomingen en ondersteuning,

### **zijn als volgt overeengekomen:**

## 1. Algemeen

1. Dit Sociaal Plan heeft betrekking op de huurders van wonenCentraal van alle (deel)complexen die te maken krijgen met sloop.
2. De woningen in het plangebied worden (gefaseerd) gesloopt. Hiertoe (per fase) zal wonenCentraal een afzonderlijk sloopbesluit nemen. De bewoners van de te slopen woningen krijgen een passende vervangende woning aangeboden. Onder een passende vervangende woning wordt verstaan: een woning die qua woningtype (eengezinswoning, etagewoning etc.), en woninggrootte minimaal gelijkwaardig is aan de woning die de huurder achterlaat, waarbij wonenCentraal tevens tracht de woonomgeving in acht te nemen.
3. Dit Sociaal Plan is van toepassing op de huurders die op de datum van een sloopbesluit in het bezit zijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van wonenCentraal en wonen op een adres in het deel van het plangebied, waarop het sloopbesluit van toepassing is en ingeschreven staan in de Gemeentelijke Basisadministratie op het betreffende adres. De huurder moet feitelijk op het adres woonachtig zijn. De personen die tot het huishouden behoren volgen de huurder waar het de rechten uit dit Sociaal Plan betreft. Die personen -met uitzondering van de echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of officiële medehuurlers- hebben echter niet de status van huurder.
4. Dit Sociaal Plan is niet van toepassing op huurders met een tijdelijke huurovereenkomst.

## 2. Procedure

Bij ingrepen als sloop is het voor een ieder van belang te weten, welke stappen genomen (moeten) worden tijdens het traject. Het Sociaal Plan geeft in dit hoofdstuk inzicht in de procedure.

### 2.1 Sloopbesluit

Ieder sloopvoornemen wordt afgestemd tussen gemeente en wonenCentraal. De Huurlersraad wordt over dit voornemen geïnformeerd voordat de betreffende huurders worden geïnformeerd. Voor de sloop van woningen in Alphen aan den Rijn is een onttrekkingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn nodig, dit conform artikel 16 tot en met 20 van de Huisvestingsverordening van Alphen aan den Rijn. Daarnaast neemt wonenCentraal een sloopbesluit. Het sloopbesluit bevat de (voorlopige) ingangsdatum van de sloop en de (voorlopige) ingangsdatum van de start van de herhuisvesting (= peildatum). De datum van het sloopbesluit ligt tenminste 12 maanden voor ingangsdatum van de sloop. De peildatum is essentieel bij het bepalen van het al dan niet in aanmerking komen voor vervangende woonruimte, financiële vergoedingen en faciliteiten. WonenCentraal stelt de huurders van de betrokken woningen binnen 14 dagen na het sloopbesluit schriftelijk op de hoogte van dit besluit en de beweegredenen daarvoor.

### 2.2 Huuropzegging

De huurovereenkomst van de te slopen woning wordt door wonenCentraal uiterlijk zes maanden voor de geplande start van de sloop per aangetekende brief opgezegd. Huurlers in het plangebied kunnen de huurovereenkomst te allen tijde volgens de geldende regels opzeggen. Voor de uitvoering van dit Sociaal Plan is de per complex vastgestelde datum van het sloopbesluit maatgevend en hoeft niet gewacht te worden op opzegging door wonenCentraal.

### **2.3 Individuele afspraken met bewoners (huisbezoeken)**

WonenCentraal start uiterlijk een maand na het sloopbesluit met huisbezoeken aan huurders van de betrokken woningen. Bij aankondiging van het huisbezoek wijst wonenCentraal de huurder op de beschikbare schriftelijke informatie. Tevens wijst wonenCentraal de huurder erop dat deze zich kan laten bijstaan door een vertegenwoordiger van de Huurdersraad, of andere personen.

Doel van het huisbezoek:

1. Huurders informeren over de procedure en planning volgend op het sloopbesluit.
2. Huurders informeren over de mogelijkheden tot herhuisvesting:
  - een huur- of koopwoning in de nieuwbouw in het plangebied;
  - een huurwoning elders binnen of buiten het bezit van wonenCentraal;
  - een seniorenwoning of een plaats in een verzorgingshuis buiten het plangebied;
  - een koopwoning buiten het plangebied.
3. Huurders informeren over hun rechten en plichten, op grond van het Sociaal Plan, het huurreglement en de wet.
4. Het inventariseren van woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om die te vervullen. Op basis van deze inventarisatie wordt bepaald welke vervangende woningen voor deze huurder passend zijn.
5. Toelichten van het systeem van woonruimteverdeling Stichting Woonmarkt Rijnstreek in de regio.
6. 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 wonenCentraal.
7. Inventariseren van mogelijke aandachtspunten en knelpunten bij de huurder.
8. Het verhelderen van de procedure van woningtoewijzing voor een andere woning buiten het bezit van wonenCentraal op basis van het aantal personen, inkomen en leeftijd.
9. Huurders informeren over de mogelijkheid om deel te nemen aan een klankbordgroep.

Alle met de 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 wonenCentraal is voor de huurders goed bereikbaar en houdt, zonodig wekelijks, spreekuur in de buurt. WonenCentraal is goed bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.

### **2.4 Collectieve afspraken met bewoners**

Het draagvlak voor en de kwaliteit van het project worden geborgd door bewonersparticipatie. Zowel bij het maken van plannen als bij de uitvoering is betrokkenheid van (toekomstige) bewoners essentieel. WonenCentraal brengt die tot stand door bewoners de mogelijkheid te bieden tot actieve deelname aan de planvorming en dit te doen met mensen die dat ook daadwerkelijk willen. Doelstelling is dat bewoners aan de hand van de uitkomsten van dit proces kunnen constateren dat hun inbreng meetelt.

Bij elk sloopplan stelt wonenCentraal op voorhand een participatieparagraaf op. Hierin wordt nader ingevuld hoe de participatie in het desbetreffende project vorm krijgt.

Indien er een bewonerscommissie is of wordt opgericht naar aanleiding van het sloopplan, wordt de participatieparagraaf ter advisering aan de commissie voorgelegd. Desgewenst kan deze commissie ondersteuning krijgen van de Huurdersraad of een door wonenCentraal betaalde externe deskundige. WonenCentraal ontvangt binnen drie weken het advies.

Participatie is gericht op betrokkenen die zonder last of ruggespraak bijeenkomen in de vorm van een klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit bewoners die de wijk en haar sociale structuur een warm hart toedragen. In sommige gevallen is naast de bewoners van het complex een bredere deelname wenselijk met bijvoorbeeld anderen die voor de toekomst van de wijk belangrijk zijn. De

klankbordgroep kan mede een inbreng leveren bij de totstandkoming van het schetsontwerp en het voorlopige en het definitieve ontwerp van de bouwplannen.

Conclusies en uitkomsten en de wijze waarop de participatie in de definitieve planvorming tot uiting komt, wordt gerapporteerd aan de betrokken huurders. In geval er een bewonerscommissie is, worden de conclusies en uitkomsten ter advisering aan de bewonerscommissie voorgelegd. Dit advies ontvangt wonenCentraal binnen 6 weken.

Op complexniveau mogen de betrokken partijen het Sociaal Plan schriftelijk aanvullen. Deze aanvullingen worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en als bijlage bij het Sociaal Plan opgenomen. Dit kan tot drie maanden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden aan het (deel)complex. In de samenwerkingsovereenkomst worden zaken geregeld die niet in dit Sociaal Plan zijn benoemd. Deze afspraken mogen niet in strijd zijn met het Sociaal Plan zoals deze met de Huurdersraad is overeengekomen.

Indien er geen bewonerscommissie is, wordt de participatieparagraaf en de conclusies en uitkomsten van de wijze waarop participatie tot uiting is gekomen voorgelegd aan de klankbordgroep of een verzameling bewoners.

## **2.5 Herhuisvesting**

WonenCentraal zal zich er toe inspannen dat de huurders uit het plangebied tijdig, passend en zoveel mogelijk naar tevredenheid van de huurders gehuisvest worden.

### **2.5.1 Aanbieding vervangende woning**

Alle huurders die op de datum van het sloopbesluit in een woning in het plangebied wonen, krijgen een passende vervangende woning aangeboden.

### **2.5.2 Voorrang bij reageren op passende woningen**

1. Alle huurders die op de datum van het sloopbesluit een woning huren in het deel van het plangebied waarop het sloopbesluit van toepassing is, kunnen op basis van stadsvernieuwingsurgentie met voorrang reageren op passende woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn.
2. Zij dienen zich daartoe te registreren als woningzoekende bij Stichting Woonmarkt Rijnstreek. Hun registratieduur zal, door middel van extra registratieduur, zodanig worden aangepast dat hun huishouden tijdig in staat is om andere passende woonruimte te verkrijgen, een en ander conform artikel 10 vierde lid van het Convenant Woonruimteverdeling 2009. Deze paragraaf wijzigt op het moment dat de gemeente het in ontwikkeling zijnde lokaal beleid inzake stadsvernieuwing vaststelt. Het vastgestelde lokaal beleid inzake stadsvernieuwing vervangt in dit Sociaal Plan op dat moment artikel 10 vierde lid van het Convenant Woonruimteverdeling 2009.
3. a. Huurders die al zijn geregistreerd als woningzoekende krijgen de extra registratieduur bovenop hun reeds opgebouwde registratieduur. Nadat de huurder een vervangende woning heeft geaccepteerd, valt hij terug op deze reeds opgebouwde registratieduur.  
b. Huurders die nog niet als woningzoekende zijn geregistreerd en dus geen registratieduur hebben opgebouwd, starten met de extra registratieduur. De volgorde van registratie wordt bepaald op basis van woonduur in het sloopcomplex. Als twee huurders met gelijke registratieduur op dezelfde woning reageren, gaat daardoor degene die het langst in het sloopcomplex heeft gewoond voor op de andere huurder.
4. Huurders kunnen via [www.woonmarkt-rijnstreek.nl](http://www.woonmarkt-rijnstreek.nl) of via de woonmarkt krant zelf zoeken naar een nieuwe woning. Daarbij kunnen zij advies en ondersteuning krijgen van wonenCentraal. De voorrang is ook van toepassing op vrije sectorhuurwoningen in het bezit van wonenCentraal.
5. Reageert een huurder op een woning die niet passend is, dan is de feitelijke registratieduur bij Woonmarkt Rijnstreek bepalend voor de volgorde bij toewijzing.

6. Huurders die op basis van een gerechtelijk vonnis, bijvoorbeeld wegens overlast of huurschuld, de woning moeten ontruimen, verliezen hun recht op herhuisvesting en daarmee ook het recht op de betreffende regelingen en vergoedingen.

### **2.5.3 Procedure bij weigering van passende aanbiedingen**

Heeft een huurder een aanbieding voor een passende woning afgewezen en bovendien zes maanden voor de start van de sloop nog geen woning gevonden, dan zal wonenCentraal nog tot maximaal twee keer een passende vervangende woning aanbieden. De huurder kan ook tijdens deze zes maanden zelf blijven zoeken. Worden alle aanbiedingen van wonenCentraal geweigerd dan is wonenCentraal genoodzaakt een ontruimingsprocedure bij de rechter te starten. Voordat tot ontruiming wordt overgegaan zal wonenCentraal proberen in gesprek te komen met de huurder om alsnog een oplossing te bereiken.

### **2.6 Tijdelijke huisvesting (wisselwoningen)**

1. Indien het niet mogelijk is tijdig een passende woning te vinden buiten de schuld van de huurder, dan kunnen wonenCentraal en de huurder afspraken maken over tijdelijke huisvesting met behoud van de voorrangstatus bij Stichting Woonmarkt Rijnstreek.
2. Een huurder die tijdelijk verhuist naar een wisselwoning ondertekent voor zijn verhuizing een huurcontract voor bepaalde tijd.
3. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan die van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur voor de wisselwoning. Indien de huur van de wisselwoning lager is geldt de lagere huurprijs. Voor levering van goederen en diensten (servicekosten) is de huurder de werkelijke kosten verschuldigd.
4. De huurder zal geen dubbele huur betalen bij verhuizing naar de wisselwoning.
5. WonenCentraal zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesaust of behangen wordt opgeleverd, dat deze voorzien is van verwarming (kachel of CV), en dat zij is aangesloten op de nutsvoorzieningen. De huurder betaalt zelf voor het verbruik van gas, elektra en water tijdens het verblijf in de wisselwoning.
6. De verhuiskosten van telefoon, ISDN, ADSL/kabel in de wisselwoning komen voor rekening van wonenCentraal. De huurder dient de administratieve verhuizing van de aansluitingen zelf te regelen.
7. De huurder dient zelf zijn verzekeraar er van in kennis te stellen dat hij tijdelijk woonachtig is op een ander adres, in verband met de inboedelverzekering. De kosten van de inboedelverzekering blijven voor rekening van de huurder.
8. 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 wonenCentraal ervoor dat de voorzieningen uit de oude woning zoveel mogelijk naar de wisselwoning worden overgebracht.
9. Voor de duur van de bewoning van de wisselwoning regelt en betaalt wonenCentraal professionele opslag voor overtollig huisraad.
10. De huurder levert de wisselwoning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade, met uitzondering van schade ontstaan door ouderdom of slijtage, op. WonenCentraal geeft bij de voorinspectie aan hoe de huurder de woning dient op te leveren en wat de eventuele kosten zijn wanneer de huurder hier niet aan voldoet. Wordt de woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan brengt wonenCentraal de kosten in rekening bij de huurder.

### **2.7 Voorrang bij koopwoning in het plangebied**

Indien in het plangebied koopwoningen worden gerealiseerd, krijgen huurders uit het te slopen complex op deze woningen voorrang tot koop.

## **2.8 Spijtoptanten**

Huurders die vanwege de sloop van hun woning een andere woning buiten het plangebied hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen gedurende een jaar na hun verhuizing bij wonenCentraal een schriftelijk verzoek tot terugkeer naar het plangebied indienen. WonenCentraal toetst of er omstandigheden zijn die terugkeer naar het plangebied nodig maken. Spijtoptanten die terugkeren naar de nieuwbouw in het plangebied kunnen geen aanspraak maken op extra verhuiskostenvergoedingen.

## **3. Onderhoud**

### **3.1 Verplichtingen van wonenCentraal**

1. Vanaf de datum van het sloopbesluit zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die beschouwd kunnen worden als woningverbetering/geriefsverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin.
2. WonenCentraal kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden direct aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
3. WonenCentraal zal in de periode vanaf de datum van het sloopbesluit alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. WonenCentraal houdt zich het recht voor om binnen de periode van twee maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning slechts noodreparaties uit te voeren en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.

### **3.2 Verplichtingen van de huurder**

De huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurderonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

### **3.3 Oplevering van de sloopwoning door de vertrekkende huurder**

1. De vertrekkende huurder die zelf de huurovereenkomst beëindigt, of waarvan de huurovereenkomst wordt opgezegd, met ingang van een datum voor de vastgestelde sloopdatum, levert de woning compleet, bezemschoon, zonder ernstige schade, met uitzondering van schade ontstaan door ouderdom of slijtage, veilig en wind- en waterdicht op. Daarbij dienen installaties intact te zijn. In principe moet de woning voor kortdurende bewoning geschikt zijn, ook wanneer duidelijk is dat wonenCentraal de woning niet meer zal verhuren. WonenCentraal geeft bij de voorinspectie aan hoe de huurder de woning dient op te leveren en wat de eventuele kosten zijn wanneer de huurder hier niet aan voldoet. Wordt de woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan brengt wonenCentraal de kosten in rekening bij de huurder.
2. De gordijnrails en gordijnen en/of zonwering mogen achtergelaten worden.
3. Indien een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil en/of inboedel zullen de kosten van verwijdering bij de vertrekkende huurder in rekening worden gebracht.

#### **4. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en de veiligheid**

1. De leefbaarheid en veiligheid in complexen en buurten waar gesloopt wordt, komt onder druk te staan. WonenCentraal zal in overleg met alle betrokken partijen de noodzakelijke inspanningen leveren om bij te dragen aan het waarborgen van de leefbaarheid in de betrokken buurten/complexen. Daarover worden nadere afspraken gemaakt met de Huurdersraad, bewonerscommissies, buurt- en/of wijkorganisatie, instanties, gemeente en klankbordgroep. Deze omvatten in elk geval een periodiek overleg over de leefbaarheid tussen alle hiervoor genoemde betrokkenen.
2. Leegkomende woningen kunnen door wonenCentraal op basis van de Leegstandswet tijdelijk worden verhuurd. Woningen worden tot uiterlijk 6 maanden vóór de vastgestelde sloopdatum tijdelijk verhuurd. Eventueel zal voor de hierna nog resterende periode tot aan de sloopdatum bewoning op grond van gebruiksovereenkomsten worden geregeld.
3. 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. Om brandstichting te voorkomen worden brievenbussen verzegeld.  
WonenCentraal beoogt leegstaande woningen een bewoonde uitstraling te laten behouden. Het dichttimmeren van woningen in straten en blokken waar nog gewoond wordt zal zoveel mogelijk worden vermeden.
4. WonenCentraal maakt afspraken met politie en gemeentereiniging over het waarborgen van veiligheid en het tegengaan van vervuiling en overlast.
5. Omwonenden uit koop- en huurwoningen die hinder kunnen ondervinden van de werkzaamheden worden door wonenCentraal 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. De compensatie is opgebouwd uit de volgende componenten:

##### **5.1 Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten**

Een verhuizing brengt voor huurders de nodige kosten met zich mee. Voor veel huurders behoort een verhuizing daarom 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 van de verhuurder voor de huurder die meewerkt aan zijn of haar verhuizing.

Huurders in het te slopen complex hebben vanaf de datum van het sloopbesluit recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. In de volgende paragraaf is de hoogte van de vergoeding plus het tijdstip en de manier van uitbetaling uitgewerkt.

##### **5.1.1 Uitbetaling**

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

De vaste basisvergoeding van € 5.500,00 wordt in twee delen uitbetaald. Het eerste deel bedraagt 75% van de basisvergoeding, zijnde € 4.125,00 en wordt in beginsel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurovereenkomst van de te verlaten woning schriftelijk door de huurder is opgezegd. Het resterende deel van de vergoeding, zijnde € 1.375,00 ontvangt de huurder binnen 10 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de te verlaten woning.

Bij twee maal verhuizen via tijdelijke huisvesting (wisselwoning) ontvangt de huurder een extra vergoeding van € 900,00, bovenop de basisvergoeding. Deze extra vergoeding van € 900,00 ontvangt de huurder binnen 10 werkdagen na de sleuteloverdracht van de wisselwoning. De

basisvergoeding van € 5.500,00 wordt in twee delen uitbetaald. Het eerste deel bedraagt 75% van de basisvergoeding, zijnde € 4.125,00 en wordt in beginsel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurovereenkomst van de wisselwoning schriftelijk door de huurder is opgezegd. Het resterende deel van de vergoeding, zijnde € 1.375,00 ontvangt de huurder binnen 10 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

Het recht op de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten vervalt, indien de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum verlaten heeft, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld plaatsvindt.

De peildatum van de in deze paragraaf genoemde vergoedingen is 1 maart 2009.

## **5.2 Vergoeding voor ZAV**

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren daarom niet tot de standaarduitrusting van de woning. Bij sloop worden al deze voorzieningen vernietigd. Om het verlies van die investering enigermate te compenseren verstrekt wonenCentraal in bepaalde omstandigheden een vergoeding, een en ander overeenkomstig de voorwaarden zoals vermeld in het bij wonenCentraal geldende ZAV-beleid.

Een vergoeding voor de ZAV is mogelijk indien in ieder geval:

- \* de huurder vooraf schriftelijke toestemming heeft gevraagd en gekregen.
- \* de voorziening de woning gerieflijker maakt en als bestanddeel deel uitmaakt van de woning (aard- en nagelvast).
- \* de voorziening aan alle voorwaarden voldoet en de kwaliteit van de woning verhoogt.
- \* de afschrijvingstermijn nog niet is verlopen. De huurder dient zelf de ouderdom van de voorziening aan te tonen.

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

## **5.3 Huurgewenning bij definitief verhuizen**

Huurgewenning is bedoeld om de huurstijging van de oude naar de nieuwe huur geleidelijk te laten verlopen.

Voor huurders met een bruto jaarinkomen tot en met € 20.975 (alleenstaanden) of tot en met € 28.475,00 (twee- of meer personen), met andere woorden een inkomen tot de grenzen van de huurtoeslagregeling, geldt een huurgewenningsperiode van 3 jaar, welke als volgt is opgebouwd:

- 1<sup>e</sup> jaar: 75% van het verschil tussen netto huur oude en nieuwe woning na aftrek van huurtoeslag.
- 2<sup>e</sup> jaar: 50% van het verschil tussen netto huur oude en nieuwe woning na aftrek van huurtoeslag.
- 3<sup>e</sup> jaar: 25% van het verschil tussen netto huur oude en nieuwe woning na aftrek van huurtoeslag.

Voor huurders met een bruto jaarinkomen boven € 20.975,00 tot en met € 23.520,00 (alleenstaanden) of boven € 28.475,00 tot en met € 31.930,00 (twee- of meer personen), met andere woorden een inkomen tussen de grenzen van de huurtoeslagregeling en modaal, geldt een huurgewenningsperiode van 1 jaar, welke als volgt is opgebouwd:

- 1<sup>e</sup> 4 maanden: 75% van het verschil tussen netto huur oude en nieuwe woning.
- 2<sup>e</sup> 4 maanden: 50% van het verschil tussen netto huur oude en nieuwe woning.
- 3<sup>e</sup> 4 maanden: 25% van het verschil tussen netto huur oude en nieuwe woning.

Huurders met een bruto jaarinkomen boven € 23.520,00 (alleenstaanden) of boven € 31.930,00 (twee- of meer personen) komen niet voor huurgewenning in aanmerking.

Ook de huurder die kiest voor een huurwoning met een huurprijs boven de maximale huurgrens van de huurtoeslagregeling, komt niet voor huurgewenning in aanmerking.

De peildatum van de in deze paragraaf genoemde bruto inkomensgrenzen is 1 januari 2009.

#### **5.4 Overige financiële afspraken**

1. De kosten van de inschrijving en jaarlijkse verlenging van de inschrijving bij Stichting Woonmarkt Rijnstreek zijn voor rekening van wonenCentraal.
2. Indien 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, vindt ook plaats als wonenCentraal andere vorderingen op de huurder heeft.
3. Bij aanvaarding van een andere huurwoning hoeft de huurder de laatste maand huur van de achter te laten woning niet te voldoen aan wonenCentraal.
4. WonenCentraal spant zich in om met de uitkeringsinstantie zodanige afspraken te maken dat uitgekeerde vergoedingen bij sloop niet in mindering worden gebracht op de uitkeringen.
5. De huurprijs van de te slopen woningen in het plangebied wordt bevroren vanaf de ingangsdatum van het sloopbesluit.
6. Administratiekosten worden bij ondertekening van de huurovereenkomst, voor zowel de permanent vervangende woning als de wisselwoning niet in rekening gebracht.
7. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij aanvullende ondersteuning nodig is. Deze ondersteuning is op basis van maatwerk en wordt geïnventariseerd tijdens de individuele gesprekken met de huurders.

## **6. Sociale begeleiding en communicatie**

Bij herhuisvesting en sloop krijgen huurders met niet alledaagse zaken te maken. Er zouden enkele praktische problemen of vragen kunnen ontstaan waar dit Sociaal Plan niet direct een antwoord op heeft. Uiteraard wil de huurder op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen. Ook goede informatie en communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces. Bewoners moeten in een zo vroeg mogelijk stadium worden geïnformeerd over wat hen en de buurt te wachten staat. Communicatie dient een vast onderdeel te zijn van het proces. Daarom worden in een communicatieplan afspraken gemaakt over wie, wanneer en voor welke vorm van communicatie verantwoordelijk is en op wie die moet zijn gericht. Met goede sociale begeleiding, informatie en communicatie wordt bedoeld:

1. Voor het geven van de benodigde informatie aan de huurders van de (deel)complexen die met sloop te maken krijgen, en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt wonenCentraal vaste contactpersonen aan. De namen van de betreffende medewerkers worden voor de start van het project aan de huurders bekendgemaakt.
2. Bij ieder sloopproject wordt door wonenCentraal, in overleg met de bewoners(commis­sie) en klankbordgroep, een communicatieplan opgesteld. Hierin staat beschreven over welke zaken en op welke wijze de bewoners(commis­sie) en klankbordgroep gedurende de duur van het project geïnformeerd worden.
3. WonenCentraal houdt in (de nabijheid van) het betrokken gebied 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.
4. 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 wonenCentraal bij het inschakelen van de grofvuilophaaldienst, kringloopcentrum, verhuisservice of andere vormen van hulpverlening.

5. De huurder is bij inlevering van de sleutels zelf verantwoordelijk voor de eindopname van gas en elektra. De huurder zegt zelf de huur op van de door hem zelf gehuurde apparaten, voorzieningen en andere leveringen van (nuts) bedrijven resp. instanties.
6. Aanpassingen voor gehandicapten worden in principe onder verantwoordelijkheid van de gemeente overgebracht dan wel opnieuw aangebracht in de nieuwe woning. De huurder doet hiertoe een aanvraag bij de gemeente. WonenCentraal zal zonodig een bemiddelende rol spelen, dan wel een passende (tijdelijke) oplossing bieden, wanneer de WMO-aanpassing in de nieuwe woning niet tijdig gereed is.
7. Bewoners worden zo vroeg mogelijk bij het project betrokken.
8. Bewoners worden over de planvorming schriftelijk geïnformeerd in gezamenlijke (nieuws) brieven van de betrokken partijen (wonenCentraal/bewonersvertegenwoordiging/gemeente). WonenCentraal is eindverantwoordelijk voor de informatievoorziening aan haar huurders.

## **7. Slotbepalingen**

### **7.1 Geschillenregeling**

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 worden voorgelegd aan de door de Raad van Commissarissen aangestelde onafhankelijke Klachtencommissie, verder te noemen: Klachtencommissie.
3. Geschillen op basis van het sloopbesluit (paragraaf 2.1) en de huuropzegging (paragraaf 2.2) zijn nadrukkelijk van deze geschillenregeling uitgesloten.
4. Het Geschillenreglement is op verzoek op te vragen bij wonenCentraal. Het reglement vormt één geheel met dit Sociaal Plan.
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 geschillenbeslechtend orgaan.
7. Heeft het geschil betrekking op een beslissing van Stichting Woonmarkt Rijnstreek, dan zal de Klachtencommissie het geschil ter behandeling overdragen aan de Klachtencommissie van Stichting Woonmarkt Rijnstreek.

### **7.2 Hardheidsclausule**

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

### **7.3 Indexering**

De in dit Sociaal Plan opgenomen vergoedingen (paragraaf 5.1.1) worden jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), op de meest recente tijdsbasis. De eerste indexering vindt plaats per 1 maart 2010.

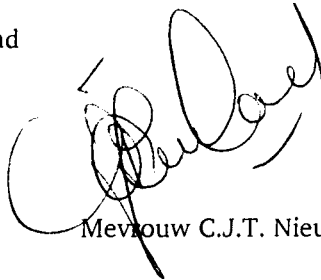
De in dit Sociaal Plan opgenomen bruto inkomensgrenzen (paragraaf 5.3) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De inkomensgrenzen van de huurtoeslag worden vastgesteld door het ministerie van VROM. De bruto modaal grens wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde contractloonstijging bij particuliere bedrijven.

**Aldus overeengekomen te Alphen aan den Rijn op 18 mei 2009,**

Namens de Huurdersraad

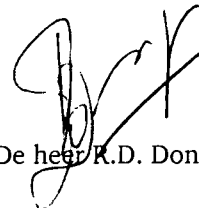


De heer S.J.A.M. Proost



Mevrouw C.J.T. Nieuwland

Namens wonenCentraal



De heer R.D. Donninger

## • **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:** door de Huurdersraad erkende commissie van bewoners uit het betreffende (deel)complex met als taak de belangenbehartiging van bewoners.
- (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.
- Geriefsverbetering:** verbetering aan de woning waardoor die beter bruikbaar wordt, bijvoorbeeld modernisering van keuken of sanitair, en als gevolg waarvan in het algemeen een huurverhoging optreedt.
- 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 wonenCentraal het gebruik (genot) van een woning heeft.
- Investing:** de totale bouwkosten inclusief btw die in verband met de woningverbetering/aanpassing worden gemaakt.
- Klankbordgroep:** groep van bewoners ter aanvulling op de bewonerscommissie, die gesprekspartner zijn met betrekking tot het slooproject. Indien in het te slopen complex geen bewonerscommissie aanwezig is, is de klankbordgroep formele gesprekspartner.
- Onderhoud:** het treffen van voorzieningen die nodig zijn om een woning in redelijke staat te houden en als gevolg waarvan in het algemeen geen huurverhoging optreedt.
- Passende woning:** een woning die qua woningtype (eengezinswoning, etagewoning etc.), en woninggrootte minimaal gelijkwaardig is aan de woning die de huurder achterlaat, waarbij wonenCentraal tevens tracht de woonomgeving in acht te nemen.
- 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.
- Sloop:** afbraak van één (of enkele (deel) complexen), waarbij de huidige huurders elders worden geherhuisvest.
- Sloopbesluit:** het definitieve besluit tot sloop dat door wonenCentraal (ook) schriftelijk aan de huurder wordt meegedeeld.
- Sloopwoning:** een woning, waarvoor door wonenCentraal definitief is besloten over te gaan tot sloop.
- Stadsvernieuwings-urgentie:** urgentie die wordt toegekend aan huurders die betrokken zijn bij stedelijke vernieuwing en die als gevolg hiervan hun woning moeten verlaten.
- Wisselwoning:** woning bestemd voor tijdelijke bewoning, voor huurders die te maken hebben met een sloop en terugkeren naar een woning op de te slopen locatie.