

Sociaal Plan

sloopwoningen Bloemenbuurt

22 mei 2023



Definities

Sloop

Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst.

Renovatie-verduurzaming

Het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

Groot onderhoud (noodzakelijk onderhoud)

Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud)

Gemengd project

Een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit groot onderhoud bestaan.

Sociaal plan

In een sociaal plan staan de rechten en plichten van huurders en van Welwonen bij het slopen en de renovatie-verduurzaming van woningen.

Projectplan (Uitvoering; Welwonen, aannemers en HAR E.)

Bij een project wordt, aanvullend op het sociaal plan, een projectplan **opgesteld met informatie** specifiek voor dat betreffende project. In een projectplan kunnen aanvullende rechten en plichten staan. Deze zijn altijd in het voordeel van de betrokken huurders.

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie Welwonen een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning voor onbepaalde tijd heeft gesloten.

Peildatum

De datum waarop de rechten en plichten uit het sociaal plan voor huurders gelden.

Inleiding

Dit Sociaal Plan heeft betrekking op de Bloemenbuurt, Plan Noord Enkhuizen, en is tot stand gekomen in overleg met de HAR E en Welwonen en goedgekeurd door de RvC van Stichting Woondiensten Enkhuizen. Dit Sociaal Plan sluit aan en mag worden gezien als aanvulling op het Sociaal Statuut van Welwonen van juli 2021.

Voor wie is dit Sociaal Plan?

Dit Sociaal Plan is speciaal gemaakt voor de huurders van de Bloemenbuurt, Plan Noord Enkhuizen, die op de peildatum ingeschreven staan op een te slopen woning van Welwonen in deze wijk en een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben. Het Sociaal Plan is niet van toepassing op huurders die op de peildatum reeds een andere woning hebben aanvaard. Huurders van een garage, bedrijfsruimte of kantoorruimte of een huur- of bruikleenovereenkomst van tijdelijke aard hebben, kunnen geen aanspraak maken op de regeling van dit Sociaal Plan.

Wat is de functie van een Sociaal Plan?

Het Sociaal Plan voorziet in zaken die niet gekaderd zijn in het Sociaal Statuut. Dit Sociaal Plan kan alleen een aanvulling zijn op het Sociaal Statuut; Welwonen mag nooit ten nadele van de huurder afwijken van het Sociaal Statuut. Afspraken die Welwonen heeft gemaakt met de HAR E worden in dit Sociaal Plan benoemd en vastgelegd.

In geval van een tegenstrijdigheid tussen dit Sociaal Plan en de bepalingen in het Sociaal Statuut, gaan de bepalingen in dit Sociaal Plan vóór, mits het sociaal plan ten nadele van het sociaal statuut afwijken.

De sloop van een woning heeft voor huurders ingrijpende gevolgen. Dit sociaal plan geeft de rechten en plichten weer van de huurders van te slopen woningen en Welwonen.

Dit sociaal plan Bloemenbuurt is geldig met ingang van de peildatum. De peildatum wordt per fase vastgesteld en schriftelijk kenbaar gemaakt aan de betreffende bewoners.

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen	5
2. Planning	6
3. Procedure bij sloop	6
4. Informatie en voorlichting	8
4.1 Communicatiestrategie	8
4.2 Communicatiedoelen	8
5. Begeleiding	9
5.1 Communicatie	9
5.2 Spreekuur	9
5.3 Woon- of verhuiscoach	9
6. Opleveren woning	9
7. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting	10
7.1. Tijdelijke vervangende huisvesting en verhuizing naar nieuwbouwwoning	10
7.2. Voorrang bij zoeken naar een andere woning bij sloop	10
8. Beëindiging huurcontract	10
8.1 Opzeggen voor de peildatum	10
8.2 Opzeggen na peildatum	11
8.3 Geen huurverhoging	11
9. Reparaties en huurdersonderhoud	11
10. Leefbaarheid	11
11. Vergoedingen	12
11.1 Algemeen	12
11.2 Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	13
11.3 Overige vergoedingen	13
12. Klachten	13
13. Hardheidsclausule	13

1. Algemene bepalingen

Dit sociaal plan geldt voor huurders uit de Bloemenbuurt (zie adressen in de planning (hoofdstuk 2)) die te maken krijgen met de sloop van hun woning en voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben afgesloten met Welwonen;
- staan ingeschreven op dit adres bij de Gemeentelijke Basisadministratie van de gemeente Enkhuizen;
- hun hoofdverblijf hebben in desbetreffende woning;
- niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten.

In aanvulling op bovenstaand, geldt het sociaal plan niet voor:

- onderhuurders, kamerhuurders en inwonende personen die niet op het huurcontract staan;
- huurders die hun huurovereenkomst voor de startdatum van het project hebben opgezegd;
- huurders tegen wie een ontruimingsprocedure bij de rechter loopt;
- huurders van een garage, bedrijfsruimte of kantoorruimte.

Welwonen houdt zich aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving bij de toepassing van dit Sociaal Statuut. Indien een wijziging in deze regelgeving consequenties heeft voor het sociaal plan, is de nieuwe wet- en regelgeving leidend en wordt dit zo snel mogelijk gecommuniceerd. De verhuiskostenvergoeding is een uitzondering hierop, deze wordt bij wet vastgesteld, zie artikel 1.4.

De hoogte van de verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks door de overheid vastgesteld. Welwonen zorgt ervoor dat de correcte verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd.

De HAR E heeft adviesrecht over de afweging en argumentatie bij herstructurering, de invulling van herstructurering op wijk/complexniveau en het programma van eisen bij nieuwbouw van een complex.

Jaarlijks vindt een evaluatie plaats met de huurdersvereniging over de uitvoering van de overeenkomst. Wanneer nodig wordt deze overeenkomst in gezamenlijk overleg aangepast.

2. Planning

De planning voor de werkzaamheden van de te slopen woningen (vanaf fase 2 is dit een prognose):

Fase 1	Begoniastraat 19 t/m 57	Afgerond	
Fase 2	Begoniastraat 1 t/m 17 Asterstraat 17 t/m 28	start Q3 2024	oplevering Q3 2025
Fase 3	Begoniastraat 2 t/m 18 Asterstraat 9 t/m 16 Goudsbloemstraat 1 t/m 19	start Q4 2025	oplevering Q1 2027
Fase 4	Goudsbloemstraat 2 t/m 18 Asterstraat 1 t/m 8 Violenstraat 1 t/m 17	start Q2 2027	oplevering Q2 2028

* De planning is aan verandering onderhevig. Kijk voor de meest recente versie van de planning op de website van Welwonen onder projecten.

3. Procedure bij sloop

Verhuizen is mogelijk binnen Enkhuizen en binnen of buiten de Bloemenbuurt. Binnen de Bloemenbuurt is verhuizen mogelijk naar een eerdere fase, oftewel een fase waarvan de woningen al gereed zijn voor de sloopdatum van jouw woning. Het verhuisproces is per situatie anders.

Situatie 1: verhuizen naar een andere beschikbare woning.

1. Op het moment dat jouw fase aan de beurt is en in aanmerking komt voor alle zaken genoemd in dit sociaal plan, wordt schriftelijk een peildatum aan je doorgegeven. Dit is een datum die minimaal 12 maanden voor de daadwerkelijke sloopdatum ligt. Vanaf dat moment heb je recht op de voorzieningen benoemd in dit sociaal plan, zoals een verhuiskostenvergoeding, 99 inschrijfjaren en een zogenoemde stadsvernieuwingsurgentie (de stadsvernieuwingsurgentie geldt alleen voor het woningbezit van Welwonen, de verhuiskostenvergoeding krijg je altijd, ook als je elders naartoe verhuist) waarmee je op zoek kunt naar een nieuwe woning.
2. Er wordt een inschrijving met 99 jaar inschrijftijd voor je aangemaakt, geldig voor het woningbezit van Welwonen.
3. Je vindt een nieuwe woning op Woonmatch Westfriesland in Enkhuizen en reageert. De kans dat je bovenaan staat is groot. Maar let wel op, er wordt passend toegewezen op basis van gezinsgrootte en inkomen (zie advertenties). Als meerdere stadsvernieuwingsurgenten reageren, gaat degene met de langste reguliere inschrijftijd voor.
4. Voor de woningen in de nieuwbouw van de Bloemenbuurt geldt dat zij direct bemiddeld kunnen worden. Je hoeft dan niet te reageren via Woonmatch, in dat geval gaan de bewoners in de fase met de snelste sloopdatum voor en daarna binnen de fasen de bewoners met de langste woonduur. Je wordt hierover geïnformeerd door Welwonen.
5. Verhuisvergoeding deel 1: Als je de woning krijgt toegewezen en je oude woning opzegt, krijg je al vrij snel 75% van je verhuiskostenvergoeding uitgekeerd. Hiermee kun je bijvoorbeeld direct een verhuisbedrijf inschakelen. Ook hoef je de laatste maand huur van je oude woning niet te betalen. Zodoende heb je geen dubbele maandlasten.
6. Verhuisvergoeding deel 2: Als je de oude woning leeg en netjes hebt opgeleverd, krijg je de laatste 25% van de verhuiskostenvergoeding.
7. Tijd om te verhuizen. Je woont straks in jouw nieuwe woning!

Situatie 2: verhuizen naar een woning die nog niet beschikbaar is

De procedure als je binnen de Bloemenbuurt wilt verhuizen, maar de woning waar je naartoe wilt verhuizen nog niet klaar is op het moment van sloop, is als volgt:

1. Op het moment dat jouw fase aan de beurt is en in aanmerking komt voor alle zaken genoemd in dit sociaal plan, wordt schriftelijk een peildatum aan je doorgegeven. Dit is een datum die minimaal 12 maanden voor de daadwerkelijke sloopdatum ligt. Vanaf dat moment heb je recht op de voorzieningen benoemd in dit sociaal plan, zoals een verhuiskostenvergoeding, de 99 inschrijffaren en een zogenoemde stadsvernieuwingsurgentie (de stadsvernieuwingsurgentie geldt alleen voor het woningbezit van Welwonen, de verhuiskostenvergoeding krijg je altijd, ook als je elders naartoe verhuist) waarmee je op zoek kunt naar een nieuwe woning.
2. Je geeft bij Welwonen aan dat je gebruik wilt maken van je recht op terugkeer.
3. Welwonen checkt of deze terugkeer mogelijk is qua passend toewijzen en huishoudgrootte. Als Welwonen akkoord gaat wordt het proces verder in gang gezet.
4. Welwonen stelt een wisselwoning ter beschikking. Deze wisselwoning is een tijdelijke woning. Je woont hier totdat de woning in de Bloemenbuurt klaar is. De wisselwoning wordt geleverd met vloerbedekking, wandafwerking en gordijnen. Je ontvangt nog geen verhuiskostenvergoeding, maar je hoeft de laatste maand huur van je oude woning niet te betalen om dubbele lasten te voorkomen.
5. Op het moment dat de woning klaar is, verhuis je naar de nieuwe woning.
6. Verhuisvergoeding deel 1: Als je de woning krijgt toegewezen en de oude opzegt, krijg je al vrij snel 75% van je verhuiskostenvergoeding uitgekeerd. Hiermee kun je bijvoorbeeld direct een verhuisbedrijf inschakelen.
7. Verhuisvergoeding deel 2: Als je de wisselwoning leeg en netjes hebt opgeleverd, krijg je de laatste 25% van de verhuiskostenvergoeding.
8. Je woont in een fantastisch mooie nieuwe woning!

Aanvullend op bovenstaande:

9. Huurders die niet in staat zijn zelf de verhuizing te organiseren kunnen een beroep doen op hulp van Welwonen. Er worden afspraken gemaakt over de kosten van deze hulp. Afhankelijk van het soort hulp worden kosten verrekend met de verhuiskostenvergoeding (bijvoorbeeld een verhuisbedrijf).
10. De bewoners van de sloopwoningen kunnen terugkeren in de Bloemenbuurt. De nieuwbouwwoningen in de Bloemenbuurt worden passend toegewezen. Bewoners met een klein huishouden (één- en tweepersoons huishoudens) komen in aanmerking voor een appartement in de nieuwe wijk en gezinnen voor een appartement of eengezinswoning. Welwonen zorgt dat de huurprijzen passend zijn voor de bovengenoemde gezinsgroottes. Bewoners kunnen ook reageren op woningen buiten de Bloemenbuurt, ook hier is passend toewijzen van toepassing in combinatie met de vermelde huurprijs in de advertentie. Vanaf een half jaar voor de sloopdatum gaat Welwonen actief helpen bij het zoeken en reageren op woningen. Deze aanbiedingen mogen geweigerd worden, tenzij de sloopdatum heel dichtbij is.
11. Bewoners krijgen voor de verhuizing 99 inschrijffaren om te reageren op een andere woning van Welwonen. Op het moment dat de verhuizing plaats heeft vervallen deze extra inschrijffaren. Op dat moment wordt de oorspronkelijke inschrijving van de huurder hersteld. Dit kan helpen wanneer een huurder bijvoorbeeld spijt krijgt van zijn keuze. Door de oude inschrijving te behouden, is er een sneller perspectief om eventueel nog een keer te verhuizen.
12. In het geval van een eerdere medische aanpassing in de te slopen woning streeft Welwonen naar het aanbieden van een geschikte woning waardoor aanpassingen in de nieuwe woning beperkt worden. Als dat nodig is zal Welwonen zich inspannen om voor de huurder aanvullende voorzieningen te treffen. De huurder dient dan wel mee te werken aan het aanvragen van eventuele WMO-vergoedingen (tenzij hiervoor binnen de gemeente specifieke prestatieafspraken gelden). Welwonen spant zich in om dubbele kosten te vermijden.
13. Welwonen zegt uiterlijk zes maanden voor de geplande start van de werkzaamheden de huur op per aangetekende brief. De huurder dient binnen zes weken schriftelijk mee te delen of hij/zij instemt met het beëindigen van de huurovereenkomst. Als Welwonen en de huurder het binnen de gestelde termijn van zes weken niet eens worden over de beëindiging van de huurovereenkomst van de te

verlaten woning, zal Welwonen de rechter vragen zich uit te spreken over de datum van beëindiging van de huurovereenkomst en de datum van ontruiming van de woning.

4. Informatie en voorlichting

Goede en tijdige informatie en voorlichting aan huurders bij sloop is van groot belang.

4.1 Communicatiestrategie

In de aanpak kiest Welwonen voor het toepassen van begrijpelijke taal (B1 niveau). Daarnaast staat een persoonlijke benadering centraal. Welwonen en de HAR E zullen naast dit document gelijktijdig een vereenvoudigde leesbare brochure uitbrengen met de meest verwijzbare en belangrijke onderwerpen.

4.2 Communicatiedoelen

1. Welwonen brengt huurder tijdig op de hoogte gedurende het hele project over alle aspecten die voor huurder belangrijk zijn. Daarbij beschrijft Welwonen de uit te voeren werkzaamheden, de (voorlopige) planning van de werkzaamheden en (gedeeltelijke) oplevering of beschikbaarheid van de woning.
2. Als huurder weet je wat Welwonen van je verwacht voor en tijdens de werkzaamheden.
3. Welwonen heeft aandacht voor individuele vragen van huurders en denkt mee bij het leveren van maatwerk.
4. Huurders worden, naar redelijkheid, betrokken bij deze plannen binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de samenwerkingsovereenkomst met de HAR E.
5. De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van het project.
6. Welwonen zal voordat zij de huurovereenkomst opzeggen met iedere huurder individueel en in een persoonlijk gesprek informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem/haar heeft.
7. In een individueel gesprek tussen Welwonen en de huurder(s) zal onder meer het volgende aan de orde komen:
 - a. het informeren over het besluit tot sloop door Welwonen, en een uitleg van de verdere procedure;
 - b. het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten;
 - c. het inventariseren van de woonwensen van de huurder(s) en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - d. het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd etc.;
 - e. het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
 - f. het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;
 - g. het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
8. Alle gemaakte afspraken tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en aan de huurder(s) bevestigd.
9. Welwonen ondersteunt de huurder(s) met informatie en tips bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om voorrang te krijgen op andere woningzoekenden, informeren wij huurder(s) daarover.
10. Welwonen zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

5. Begeleiding

Gedurende het hele project stelt Welwonen één of meer contactperso(n)en aan die het vaste aanspreekpunt voor huurders zijn.

5.1 Communicatie

Welwonen vindt het belangrijk dat de huurder weet bij wie hij terecht kan met vragen, opmerkingen en/of bij een calamiteit. Onderstaande contactpersonen zijn er – voor zover mogelijk – gedurende de hele periode van werkzaamheden voor u. Onze contactpersonen zijn regelmatig in de wijk en in de rustwoning. Ook zijn ze per e-mail en telefoon bereikbaar:

organisatie	naam	telefoonnummer	e-mailadres
'aannemer'	n.n.b.	< nummer >	< e-mail >
Welwonen	Simone Jesterhoudt	06-23642703	sj@welwonen.nu

Noodnummer bij calamiteiten buiten kantoor – of werkuren aannemer: <n.n.b.>

Indien er klachten zijn over de werkzaamheden dienen huurders deze in eerste instantie te melden bij de opzichter ter plaatse. Indien deze klachten niet naar tevredenheid kunnen worden afgehandeld, dient de huurder contact op te nemen met de contactpersoon van Welwonen: Simone Jesterhoudt.

5.2 Spreekuur

Welwonen vindt het belangrijk om regelmatig in de wijk te zijn. Welwonen richt een spreekuur in op gezette tijden, als wij merken dat dat daar behoefte aan is. Bijvoorbeeld bij de start van (sloop/)nieuwbouwwerkzaamheden of wanneer een peildatum voor een nieuwe fase is vastgesteld. Tijdens het spreekuur kunnen huurders met hun vragen en opmerkingen bij ons terecht. Wellicht loopt de huurder tegen problemen aan waarvan hij niet één, twee, drie weet hoe dit op te lossen of aan te pakken. Of heeft huurder gewoon een luisterend oor nodig.

5.3 Woon- of verhuiscoach

Soms zien huurders door de bomen het bos niet meer. Bijvoorbeeld voor, tijdens of na de werkzaamheden. Vaak voor of tijdens de verhuizing. Wat moet ik regelen? Waar kan ik terecht? Hoe pak ik het opruimen aan? Kan ik een verhuswagen lenen? Voor dit soort vragen stelt Welwonen een woon- of verhuiscoach aan. Iemand die op dit vlak naar de huurders luistert, inventariseert, de huurder wegwijs maakt en zo nodig hulp voor de huurder inschakelt. Als de huurder hulp nodig heeft, kan hij dit aangeven bij zijn/haar contactpersoon van Welwonen.

6. Opleveren woning

Bij sloop van de woning levert de huurder de woning leeg op. Welwonen gaat in gesprek met de huurder over mogelijkheden om stoffering (vloer-, wandbekleding en gordijnen) in de woning achter te laten.

Sommige huurders hebben een woning die is aangepast met subsidie op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Welwonen zoekt in overleg met de huurder en de gemeente Enkhuizen een passende oplossing voor het verwijderen en eventueel herplaatsen van deze voorziening.

7. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

7.1. Tijdelijke vervangende huisvesting en verhuizing naar nieuwbouwwoning

Bij sloop biedt Welwonen de huurder andere passende woonruimte. Dat hoeft geen nieuwbouw of identieke woning te zijn.

1. De huurder krijgt een inschrijving voor stadsvernieuwers. Dit houdt in dat huurder een woningzoekende wordt met 99 jaren zoekrecht.

Wanneer twee woningzoekenden met een sloop-inschrijving op dezelfde woning reageren, krijgt de woningzoekende met de oudste, originele inschrijving voorrang.

2. Een huurder die opteert voor een nieuwbouwwoning in het projectgebied, heeft recht op tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw.

In dat geval spreken we van terugkeer. De huurder verhuist dan eerst naar een wisselwoning. De wisselwoning wordt door Welwonen tijdelijk uit haar woningbezit gehaald en ter beschikking gesteld aan huurder. De huurprijs die de huurder betaalt voor deze wisselwoning staat gelijk aan de prijs die de huurder voor zijn huidige, te slopen woning betaalt. De huurder heeft het recht om definitief in de wisselwoning te blijven wonen. Dit geeft de huurder binnen maximaal zes maanden aan bij Welwonen. Het tijdelijke huurcontract wordt dan omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd. Als de huurder besluit te blijven wonen in de wisselwoning, dan wordt de huurprijs marktconform aangepast.

3. Zodra de huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, levert hij/zij de tijdelijke huisvesting uiterlijk een maand na ingangsdatum van de nieuwe woning schoon en in goede staat op. Als de huurder schade heeft aangericht in de tijdelijke woonruimte, met inbegrip van de bij aanvang eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade op de huurder verhaald.

7.2. Voorrang bij zoeken naar een andere woning bij sloop

Als kandidaat herstructurering krijgt een huurder die niet terug wil keren in het projectgebied voorrang op andere woningzoekenden in de regio bij het reageren op woningen via www.woonmatchwestfriesland.nl

Een herstructureringsurgentie (ook wel stadsvernieuwings-urgentie genoemd) is de hoogste urgentie die een huurder kan krijgen.

Volgorde van toekenning/criteria zijn als volgt:

1. Ingangsdatum urgentie (bij gelijke datum volgt punt 2)
2. Aantal meetjaren/registratiedatum (bij wederom gelijke datum volgt 3)
3. Tijdstip van reageren

Toekenning van de woning zal geschieden onder de voorwaarden van passend toewijzen qua inkomen, maar ook qua huishoudgrootte.

8. Beëindiging huurcontract

8.1 Opzeggen voor de peildatum

Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de peildatum kunnen geen rechten ontlenen aan dit Sociaal Statuut, noch aan het Sociaal Plan. Zij dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

8.2 Opzeggen na peildatum

Bij opzegging, door huurder of door Welwonen, na het vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd.

- De vertrekkende huurder levert de woning compleet, leeg, schoon, veilig en wind- en waterdicht op aan Welwonen.
- De installaties dienen intact te zijn.
- De woning moet geschikt zijn voor tijdelijke bewoning. Dit geldt ook als de woning niet meer tijdelijk verhuurd wordt of niet meer ter beschikking wordt gesteld voor de verhuur.
- Welwonen geeft tijdens een voorinspectie aan hoe de huurder de woning moet opleveren.

Als een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil/inboedel worden de kosten van verwijdering in rekening gebracht bij huurder.

8.3 Geen huurverhoging

Vanaf de datum van het sloopbesluit zal in de (deel)complexen waarvoor het sloopbesluit is genomen de netto huur niet meer worden verhoogd.

9. Reparaties en huurdersonderhoud

9.1 Vanaf de datum van het sloopbesluit worden de woningen veilig, wind- en waterdicht en in technisch verantwoorde staat gehouden.

9.2 Er worden geen ingrepen meer uitgevoerd in de woning die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die kunnen worden aangemerkt als woningverbetering. Hieronder wordt onder andere ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie, vervangen van badkamers en keukens en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of een wijziging hierin verstaan. Als dit soort problemen zich voordoen, wordt in overleg naar een passende oplossing gezocht.

9.3 De huurder blijft tot zijn/haar verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud 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.

10. Leefbaarheid

De leefbaarheid en veiligheid in complexen en buurten waar gesloopt wordt kan onder druk komen te staan. Daarom zal Welwonen, in overleg met alle betrokken partijen, inspanning leveren om bij te dragen aan de leefbaarheid en veiligheid van de woningen en woonomgeving. Daarover worden zo nodig afspraken gemaakt met de HAR E, politie, gemeente en buurt- en wijkorganisaties.

De strategie is om zoveel mogelijk woningen zo lang mogelijk bewoond te houden. Hiervoor zijn twee mogelijke opties:

1. Leegkomende woningen kunnen door Welwonen op basis van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd. Woningen worden uiterlijk tot einde looptijd van de afgegeven vergunning op basis van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd.
2. Als tijdelijke verhuur onder de leegstandswet niet meer mogelijk is (vanaf een half jaar voor de sloopdatum) worden woningen die vrijkomen aangeboden als antikraak woningen. Er is dan geen huurovereenkomst meer, maar een gebruiksovereenkomst.

Bij woningen die niet meer (tijdelijk) verhuurd worden zal gas, water en elektra worden afgesloten. Ook worden de brievenbussen van deze woningen verzegeld. Dit doen we om eventuele brandstichting te voorkomen. Om leegstaande woningen van buitenaf niet een desolate indruk te laten krijgen worden aan de voor- en achterzijde gordijnen of vitrage aangebracht. Dit gebeurt door Welwonen of ze worden overgenomen door Welwonen van de vertrekkende huurder. Dit ook ten bate van de tijdelijke huurder of antikraakbewoner. Als dit niet voldoende blijkt voor vandalisme, zal een woning worden afgesloten met platen voor de ramen.

Welwonen draagt zorg voor toezicht op de woningen. Indien overlast of vandalisme daar aanleiding toe geeft, neemt Welwonen extra maatregelen en maakt zo nodig afspraken met de politie en/of gemeente.

Omwonenden uit koop- en huurwoningen die hinder kunnen ondervinden van de werkzaamheden worden door Welwonen regelmatig op de hoogte gehouden van de uit te voeren werkzaamheden, planning en mogelijke overlast.

11. Vergoedingen

11.1 Algemeen

Huurders die als gevolg van de sloop van hun woning definitief moeten verhuizen, ontvangen een eenmalige tegemoetkoming in de kosten. De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten voor het verhuizen en herinrichten. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks per 1 maart bepaald door de overheid <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027297/2020-02-29>. De vergoeding wordt eenmalig verstrekt. Een extra vergoeding met het verhuizen naar een wisselwoning boven op de normale verhuisvergoeding zal i.o.m. de HAR E worden bepaald.

Welwonen is bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt te verrekenen met de vergoeding(en) waar de huurder aanspraak op kan maken.

De vergoeding vervalt als de huurder de woning niet tijdig heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is.

75% van de vergoeding wordt binnen 30 dagen, nadat schriftelijk aantoonbaar is naar welke (tijdelijke) woning de huurder verhuist, naar de rekening van de huurder overgemaakt. De overige 25% wordt binnen 30 dagen na het inleveren van de sleutels van de oude woning overgemaakt. De vergoeding wordt overgemaakt op het rekeningnummer waarmee de huurder de huur betaalt. De huurder ontvangt het laatste gedeelte van de vergoeding niet, indien:

- hij de woning niet heeft verlaten op de afgesproken datum;
- hij de woning niet heeft achtergelaten zoals afgesproken;
- Welwonen een vordering op de huurder heeft.

Welwonen is bevoegd de verhuis- en inrichtingsvergoeding te verrekenen met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

Huurder heeft eenmalig recht op de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten ongeacht het aantal keer dat huurder verhuist.

Wanneer huurder onder bewind of schuldhulpverlening staat, wordt de tegemoetkoming altijd uitbetaald op de derdenrekening van de betreffende bewindvoerder. In dit geval kan er nooit een betaling plaatsvinden direct aan de huurder; niet op zijn bankrekening en niet in contanten.

Bij aanvaarding van een andere huur- of koopwoning hoeft de huurder de laatste maand huur van de achter te laten woning niet te voldoen aan Welwonen. Dit om dubbele woonlasten te voorkomen.

Uitbetaling van de van toepassing zijnde vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke huurder, met dien verstande dat 1 keer vergoeding per woning wordt verstrekt.

11.2 Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze voorzieningen in overleg met Welwonen uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de sloop, mits het verwijderen geen gevaar of hinder voor derden oplevert. Dit geldt alleen voor woningen die na beëindiging van de huurovereenkomst niet tijdelijk worden verhuurd.

Indien het niet mogelijk is om de ZAV te verwijderen en de woning gesloopt wordt met inbegrip van de door de huurder aangebrachte ZAV's, dan heeft de huurder recht op een vergoeding van Welwonen. De vergoeding past binnen de bij Welwonen geldende ZAV-regeling.

11.3 Overige vergoedingen

Het slopen van een woning is een ingrijpende gebeurtenis voor de huurder. Welwonen zet daarom de gevolgen voor de huurder(s) centraal. Welwonen spant zich in om projecten naar tevredenheid van de huurder te laten verlopen. Dit doen we enerzijds door duidelijkheid te bieden met de afspraken in het sociaal plan. Anderzijds denken we actief mee en leveren we maatwerk indien standaardafspraken onvoldoende zijn.

12. Klachten

We zijn er voor onze huurders en willen onze dienstverlening continu verbeteren. We hopen dat huurders ook bij het uitvoeren van projecten tevreden zijn, maar dat kan helaas niet altijd. Huurders kunnen een klacht indienen om hun onvrede kenbaar te maken. Welwonen probeert de klacht samen met de huurder(s) op te lossen.

Lukt het niet om de klacht samen naar tevredenheid op te lossen, dan kunnen huurders een klacht indienen bij de regionale geschillencommissie (<https://www.welwonen.nu/over-ons/klachten-en-geschillen/>). Het advies van de regionale klachtencommissie is niet bindend, maar Welwonen wijkt alleen af als dat goed beargumenteerd is. Welwonen zal echter alleen gemotiveerd afwijken van dit advies.

Wetgeving in de corporatiesector is continu aan verandering onderhevig. Eventuele wetswijzigingen die consequenties hebben voor bijvoorbeeld passend toewijzen of de vergoedingen uit dit sociaal plan zullen zo snel mogelijk worden gecommuniceerd met de bewoners die dit betreft. Welwonen is gehouden aan deze wetgeving en dat kan betekenen dat er aanpassingen aan het sociaal plan nodig zijn.

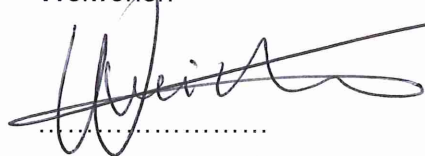
13. Hardheidsclausule

13.1 Als dit sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en Welwonen schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken. Welwonen neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

13.2 Welwonen legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal plan.

Enkhuizen 22 mei 2023.

Welwonen



W. van der Weide

HAR E.



Liesbeth Kahlman

Voetnoot

De Huurdersadvies Raad Enkhuizen heeft Welwonen verzocht het Sociaal Plan Bloemenbuurt d.d. 10 november 2020 te actualiseren. De rechten en plichten zijn gelijk gebleven. Wel zijn processen duidelijker uiteengezet, de planning bijgewerkt en eenduidiger geformuleerd en daardoor geven zij beter inzicht in wat bewoners in het proces van de wijkvernieuwing kunnen verwachten.