



Sociaal plan Schoonhoven Noord fase 1

**Adam van Vianenstraat 26a t/m 40c
Edelsmidsdreef 1a t/m 7c
Meester Kesperstraat 2 t/m 8b
H.A. Schreuderstraat 1a t/m 11b en 2a t/m 20b**



1 OKTOBER 2010

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	5
1.1 AANLEIDING VOOR HET SOCIAAL PLAN	5
1.2 INHOUD VAN HET SOCIAAL PLAN	6
1.3 DOELGROEP VAN HET SOCIAAL PLAN	6
1.4 AFWIJKENDE REGELINGEN H.A. SCHREUDERSTRAAT	6
1.5 GELDIGHEID VAN HET SOCIAAL PLAN	6
1.6 BEWONERSBEGELEIDING BIJ HET SOCIAAL PLAN	7
1.7 EVALUATIE VAN HET SOCIAAL PLAN	7
2. HERHUISVESTING	8
2.1 STADSVERNIEUWINGSURGENTIE	8
2.2 PASSENDE HERHUISVESTING	8
2.3 TERUGKEER BINNEN HET PROJECT	9
2.4 WISSELWONINGEN	10
2.5 HERHUISVESTING BUITEN HET PROJECT	11
2.6 HERHUISVESTING IN EEN ANDER NIEUWBOUWPROJECT	11
2.7 HERHUISVESTING IN EEN KOOPGARANTWONING IN SCHOONHOVEN	11
2.8 WMO-VOORZIENINGEN	12
2.9 SPIJTOPTANTENREGELING	12
3. FINANCIËLE REGELINGEN	13
3.1 ALGEMEEN	13
3.2 TEGEMOETKOMING IN DE VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN	13
3.3 VERGOEDINGEN ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN (ZAV)	13
3.4 EXTRA TEGEMOETKOMINGEN	14
3.5 DUBBELE HUUR	15
3.6 ADMINISTRATIE- EN INSCHRIJFKOSTEN	15
3.7 UITBETALINGMOMENTEN FINANCIËLE VERGOEDINGEN	15
3.8 HUURVERHOOGING	16
3.9 HUREN IN DE NIEUWBOUW	16
4. VERHUIZEN EN DE HUIDIGE WONING	17
4.1 OPLEVERING VAN DE OUDE WONING	17
4.2 VERHUIZING	17
4.3 DE NIEUWE WONING	18
5. BEHEER VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING	19
5.1 BEHEER VAN DE WONINGEN	19
5.2 LEGE WONINGEN	19
5.3 TIJDELIJKE VERHUUR	19
5.4 DE WOONOMGEVING	19
6. HARDHEIDSCLAUSULE EN GESCHILLENREGELING	20
6.1 KLACHTEN	20
6.2 GESCHILLEN	20
6.3 HARDHEIDSCLAUSULE	20
7. BEGRIPPENLIJST	21

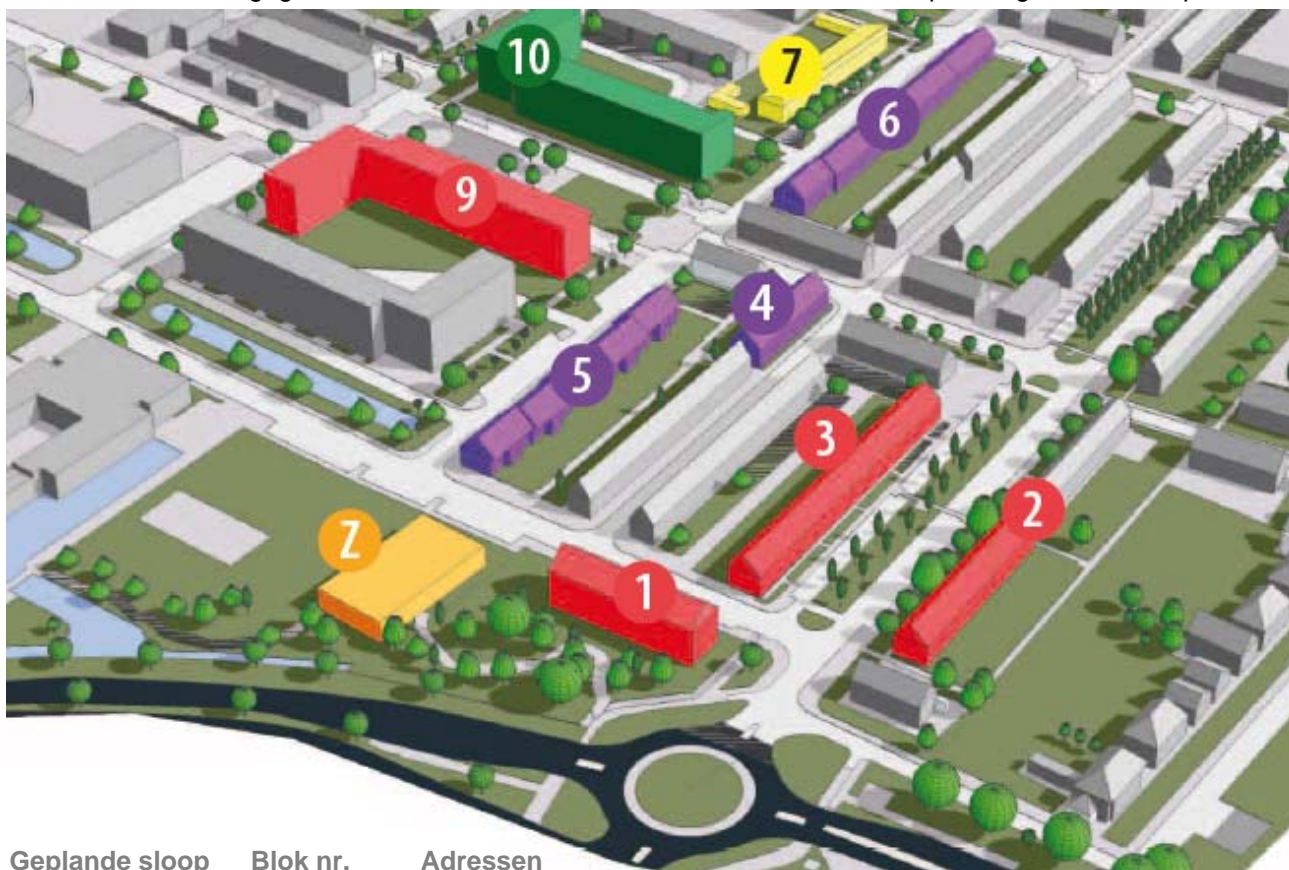
1. ALGEMEEN

Voor u ligt het sociaal plan voor Schoonhoven Noord fase 1. Over dit sociaal plan worden in dit eerste hoofdstuk een aantal zaken uitgelegd. Zo leest u waarom QuaWonen dit sociaal plan heeft opgesteld, voor wie het sociaal plan bedoeld is en wanneer het sociaal plan in werking treedt.

1.1 AANLEIDING VOOR HET SOCIAAL PLAN

De gemeente Schoonhoven heeft in haar woonvisie van 2009 de wijk Schoonhoven Noord beschreven als een opgave én een kans. Er is een verandering van het aanbod aan woningen en voorzieningen nodig om aan de toekomstige vraag naar met name geschikte seniorenwoningen te voldoen. Vanwege de beperkte uitbreidingsruimte in Noord kan dit alleen gerealiseerd worden door eerst woningen te slopen. QuaWonen is van plan om met de opgave voor Schoonhoven Noord aan de slag te gaan. Ongeveer 240 verouderde appartementen en beneden/bovenwoningen in de wijk worden gesloopt en zo'n 200 levensloopgeschikte woningen en ongeveer 50 sociale eengezinswoningen (koop én huur) worden hiervoor teruggebouwd.

De sloop van die 240 woningen gaat in fasen. In de eerste fase worden 86 woningen gesloopt. Die zijn hieronder rood weergegeven. In het schema staan de exacte adressen en de planning voor de sloop.



Geplande sloop	Blok nr.	Adressen	
2012	Blok 1	Mr Kesperstraat 2 t/m 8b	(12 woningen)
	Blok 9	A v Vianenstraat 26a t/m 40c en Edelsmidsdreef 1a t/m 7c	(42 woningen)
2013	Blok 2	H A Schreuderstraat 1a t/m 11b	(12 woningen)
	Blok 3	H A Schreuderstraat 2a t/m 20b	(20 woningen)

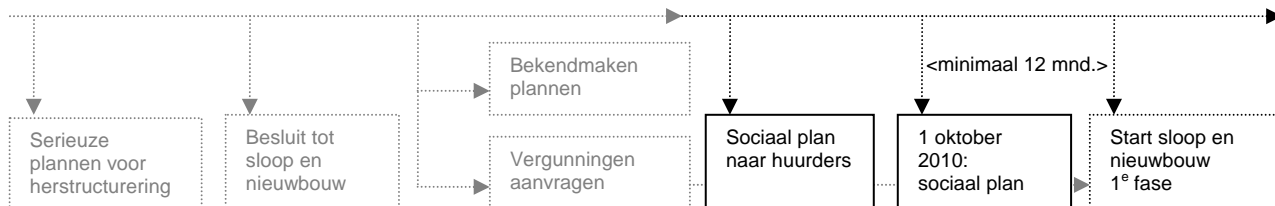
De huurders van de te slopen woningen gaan een tijd van onzekerheid tegemoet. Om duidelijkheid te scheppen heeft QuaWonen dit sociaal plan gemaakt. Hierin zijn de rechten en plichten van zowel de bewoners van de te slopen woningen als van QuaWonen vastgelegd. De klankbordgroep, bestaande uit huidige huurders en een vertegenwoordiger van Huurdersvereniging "Samen Wonen" (HSW), heeft een adviserende rol gehad. QuaWonen heeft het sociaal plan uiteindelijk vastgesteld. In het sociaal plan is geregeld wat de rechten en plichten zijn van de huurders en QuaWonen.

1.2 INHOUD VAN HET SOCIAAL PLAN

Het sociaal plan voor Schoonhoven Noord fase 1 is een totaalpakket van afspraken en regelingen voor de huurders die hier wonen en de huidige woning moeten verlaten vanwege het slopen van deze woning. Door dit sociaal plan weten de huurders waar zij aan toe zijn en wat zij kunnen verwachten, nadat het sociaal plan in werking is getreden. In het sociaal plan is onder andere te lezen hoe de herhuisvesting in zijn werk gaat en welke financiële regelingen er zijn.

De basis voor het sociaal plan is het Regionaal Sociaal Statuut Krimpenerwaard. In dit Regionaal Statuut zijn afspraken gemaakt over de positie van huurders bij herstructureringsprojecten, zoals Schoonhoven Noord fase 1. Naast deze basisafspraken zijn er specifieke afspraken gemaakt, naar aanleiding van de omstandigheden die zich bij dit project voordoen.

In onderstaand schema is te zien hoe de verschillende momenten in het project zich tot elkaar verhouden en wat de plaats is van het sociaal plan in het geheel.



1.3 DOELGROEP VAN HET SOCIAAL PLAN

Het sociaal plan voor Schoonhoven Noord fase 1 is gemaakt voor alle huurders van de woningen in de eerste fase die op 1 oktober 2010 in het bezit zijn van een huurcontract voor onbepaalde tijd en die hier hun hoofdverblijf hebben. Alle inwonenden zoals familieleden en meerderjarige kinderen, huurders met een tijdelijk contract, bruikleners, onderhuurders, krakers en dergelijke kunnen geen rechten ontlenen aan dit sociaal plan. In geval van illegale onderhuur komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten die voortkomen uit dit sociaal plan.

1.4 AFWIJKENDE REGELINGEN H.A. SCHREUDERSTRAAT

De te slopen woningen aan de H.A. Schreuderstraat worden volgens de huidige planning een jaar later gesloopt dan de andere woningen in de eerste fase. Voor de bewoners van deze woningen gelden daarom een aantal afwijkende regelingen. Die zijn verspreid over dit sociaal plan te vinden. Voor de helderheid worden ze opgesomd in onderstaande tabel.

Afwijkende regelingen voor de bewoners van de H.A. Schreuderstraat 1a t/m 11b en 2a t/m 20b:	
Langere geldigheid van het sociaal plan	Paragraaf 1.5
Urgentieverklaring wordt een jaar later verstrekt	Paragraaf 2.1 en 2.5
Andere blokken hebben voorrang bij koop Koopgarantwoningen	Paragraaf 2.7

1.5 GELDIGHEID VAN HET SOCIAAL PLAN

Het sociaal plan gaat in op 1 oktober 2010 en is geldig tot de sloop van de woningen. Het sociaal plan kan dus voor het ene blok woningen langer doorlopen dan voor het andere. Tussen de aanvang van het sociaal plan en de start van de sloop van de woningen zit minimaal één jaar. Voor de te slopen woningen aan de H.A. Schreuderstraat is dit minimaal twee jaar.

In deze periode gelden de regelingen en afspraken, zoals die in dit sociaal plan aan de orde komen. Voor 1 oktober 2010 zijn alle huurders geïnformeerd over de inhoud van het sociaal plan. Het vastgestelde plan kan alleen tussentijds gewijzigd en/of beëindigd worden, wanneer QuaWonen en de klankbordgroep dit nodig vinden.

1.6 BEWONERSBEGELEIDING BIJ HET SOCIAAL PLAN

QuaWonen informeert de huurders van de woningen die gesloopt gaan worden over de verschillende onderdelen uit dit sociaal plan en begeleidt hen daarbij. Indien dit gewenst is, levert QuaWonen maatwerk bij de individuele begeleiding van de huurders. De geboden begeleiding hangt af van de wensen en mogelijkheden van de huurder en QuaWonen. Die begeleiding kan onder andere bestaan uit de volgende onderdelen:

- Begeleiding en/of bemiddeling bij het zoeken naar passende woningen.
- Begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract.
- Begeleiding bij het aanvragen van huurtoeslag en het aanvragen van vergoedingen.
- Informeren over verhuisbedrijven, klussendiensten en dergelijke waarvan gebruik kan worden gemaakt.
- Bedrijven voor bovengenoemde zaken inschakelen, waarbij de gemaakte onkosten betaald worden uit de verhuiskostenvergoeding.

1.7 EVALUATIE VAN HET SOCIAAL PLAN

De kwaliteit van de begeleiding en de inhoud van het sociaal plan worden getoetst. Dit gebeurt door middel van een schriftelijk tevredenheidsonderzoek onder de huurders die verhuisd zijn. In dit onderzoek worden onder andere vragen gesteld over de begeleiding, het beschikbare woningaanbod en de inspanningen die QuaWonen heeft gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van de huurder. Met de klankbordgroep worden de resultaten van deze enquête besproken en wordt het sociaal plan geëvalueerd.

2. HERHUISVESTING

De herhuisvesting gebeurt volgens de spelregels voor de woonruimteverdeling uit de gemeentelijke huisvestingsverordening van de K5-gemeenten (Bergambacht, Vlist, Ouderkerk aan de IJssel, Nederlek en Schoonhoven). In dit hoofdstuk staan de regelingen voor de herhuisvesting beschreven, zoals die gelden voor de bewoners van de woningen die gesloopt worden.

2.1 STADSVERNIEUWINGSURGENTIE

Vanwege de sloop van de woningen in de eerste fase van het project Schoonhoven Noord worden de huidige huurcontracten ontbonden. De huur wordt ruim voor de sloopdatum formeel door QuaWonen opgezegd. Tussen deze huuropzegging en de sloopdatum zit minimaal 6 maanden. QuaWonen heeft met de gemeente afgesproken dat huurders van te slopen woningen snel een andere woning krijgen en daarom recht hebben op stadsvernieuwingsurgentie.

De huurders van de woningen aan de Adam van Vianenstraat 26a t/m 40c, de Edelsmidsdreef 1a t/m 7c en de Meester Kesperstraat 2 t/m 8b krijgen op 1 oktober 2010 van QuaWonen een urgentieverklaring. De woningen aan de H.A. Schreuderstraat 1a t/m 11b en 2a t/m 20b worden later gesloopt. De bewoners van deze woningen krijgen daarom op 1 oktober 2011 een urgentieverklaring.

Wanneer meerdere urgenten op een woning reageren, wordt de woning toegewezen aan de degene met de langst lopende urgentie. QuaWonen verleent huurders van dezelfde fase op dezelfde dag stadsvernieuwingsurgentie, waarbij wordt begonnen met de huurder met de langste woonduur. Op deze wijze krijgt een huurder die het langst in zijn woning woont onderling voorrang bij het reageren op woningen. De woonduur wordt bepaald op basis van de gemeentelijke basisadministratie (GBA).

Alleen officiële huurders die daadwerkelijk in de woning wonen, krijgen een urgentieverklaring. Inwonende personen en/of kinderen maken deel uit van het huishouden van de hoofdhuurder en komen dus niet afzonderlijk in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.

Huurders die een andere woning geaccepteerd hebben, verliezen hiermee hun stadsvernieuwingsurgentie. Dit geldt zowel voor de acceptatie van een nieuwbouwwoning, een bestaande woning of een wisselwoning.

Normaal gesproken vervalt de opgebouwde inschrijfduur van een huurder, wanneer de huurder verhuist. De huurders van de woningen die gesloopt worden verhuizen echter niet vrijwillig. Zij behouden daarom de opgebouwde inschrijfduur.

2.2 PASSENDE HERHUISVESTING

Vanaf 1 oktober 2010 spant QuaWonen zich in om bewoners naar wens te herhuisvesten. Ook de bewoners zelf moeten inspanningen verrichten voor het verkrijgen van andere woonruimte. Er wordt verwacht dat de bewoners aan de hand van de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl of via de advertenties in Het Kontakt het woningaanbod in de gaten houden en zelf op woningen reageren. De woningen worden eens in de twee weken gepubliceerd.

Alle huurders dienen *passend* te worden geherhuisvest. Volgens de regionale huisvestingsverordening dient dan aan een aantal zaken voldaan te worden:

- De huurprijs moet passen bij het inkomen en de leeftijd van het huishouden. In de tabel op de volgende pagina zijn de op dit moment geldende criteria weergegeven. Per 1 januari 2011 kan deze tabel weer wijzigen. Zodra deze criteria wijzigen, laat QuaWonen dit tijdig weten aan de huurders.

Tabel: huur-inkomen 1 januari 2010 – 1 januari 2011

Woningtype	Huurklasse €	Max. inkomen per huishoudentype			
		Eenpersoons-huishouden		Meerpersoons-huishouden	
		65 -	65 +	65 -	65 +
Woningen ongeacht kameraantal	Tot € 357,37 Subsiadiabele/Rekenhuur	€ 21.450	€ 20.200	€ 29.125	€ 27.575
Woningen Ongeacht kameraantal	Vanaf € 357,37 subsidiabele huur tot € 548,18 <u>kale huur</u>	€ 37.500	€ 37.500	€ 37.500	€ 37.500
Woningen ongeacht kameraantal	Hoger dan € 548,18 <u>kale huur</u>	Geen	Geen	Geen	Geen

Inkomen = belastbaar inkomen (rekeninkomen volgens de Huurtoeslag (Huursubsidiewet)

Kale huur = huur exclusief stook- en servicekosten

- Een huurder moet voldoen aan het (leeftijds)label dat is gegeven aan een bepaalde woning of complex.
- De woninggrootte moet passen bij de grootte van het huishouden: een woning met 5 of meer kamers wordt bij voorrang passend geacht voor huishoudens van 6 of meer personen. (Indien er sprake is van een 1-oudergezin, telt deze ouder voor twee personen.)

In het beleid van de K5-gemeenten komen huurders met een inkomen hoger dan € 37.500,- niet in aanmerking voor een huurwoning in de betaalbare sector, de huurwoningen met een huurprijs van € 548,18 of lager. Wanneer deze criteria problemen voor de herhuisvesting opleveren, overlegt QuaWonen met de bewoner over mogelijke alternatieve oplossingen.

Tot drie maanden voor de geplande sloopdatum is er geen beperking aan het aantal keren dat huurders een aangeboden woning mogen weigeren. Wanneer een huurder uit fase 1 drie maanden voor de geplande sloopdatum van zijn woning nog geen andere passende woonruimte heeft, biedt QuaWonen maximaal twee maal een woning aan die passend is bij het inkomen en de huishoudengrootte. Wanneer deze aanbiedingen worden geweigerd, zal QuaWonen de rechter vragen een uitspraak te doen over de huuropzegging.

Bij de woningaanbieding die QuaWonen doet wordt (voor zover het binnen de mogelijkheden van QuaWonen ligt) rekening gehouden met de wens van een huurder om in een bepaalde kern te wonen. Dit gebeurt alleen wanneer er een geschikte woning in de gewenste kern beschikbaar komt. Wanneer dit niet het geval is, wordt een passende woning in een andere kern aangeboden. Voordat er door QuaWonen een laatste aanbieding wordt gedaan, wordt gecontroleerd of de kern die de huurder heeft opgegeven nog overeenkomt met de wens van de huurder.

2.3 TERUGKEER BINNEN HET PROJECT

In principe kunnen bewoners binnen de eerste fase terugkeren op elke nieuwbouwlocatie binnen het te slopen gebied van fase 1. Zij moeten dan wel voldoen aan de voorwaarden die voor de bewuste woningen gelden. Ook betekent dit dat zij twee keer moeten verhuizen via een wisselwoning (zie paragraaf 2.4).

Binnen de eerste fase van het project Schoonhoven Noord worden twee woningtypen teruggebouwd. Zoals de zaken er nu voor staan komen er aan de H.A. Schreuderstraat eengezinswoningen (koop en huur). Op de ander twee locaties komen nieuwbouwappartementen (alleen huur) die gelabeld zijn voor senioren ouder dan 65 jaar.

Dit label, 65+, beperkt de mogelijkheden voor terugkeer van bewoners onder de 65. Vandaar dat voor terugkeerders het label verruimd wordt naar 55+. Bewoners die op het moment van de woningtoewijzing 55 jaar of ouder zijn, komen in aanmerking voor terugkeer in een seniorenappartement in de eerste fase van Schoonhoven Noord. Voorwaarde is wel dat zij geen inwonende kinderen onder de 18 jaar hebben en het huishouden niet groter is dan 2 personen. Het moment van woningtoewijzing ligt gemiddeld een jaar tot driekwart jaar voor de oplevering. Over het verwachte moment van woningtoewijzing worden bewoners gedurende de looptijd van dit sociaal plan op de hoogte gehouden.

Alle huurders die voldoen aan de voorwaarden en terug willen keren naar de nieuwbouw komen met voorrang in aanmerking voor deze woningen. Op basis van woontuur worden de woningen toegewezen aan geïnteresseerde huurders die aan de voorwaarden voldoen. Op het moment dat de tekeningen beschikbaar zijn, worden geïnteresseerde huurders benaderd om hun voorkeuren aan te geven.

De geïnteresseerde huurder die het langst in de huidige woning woont, krijgt zijn eerste keus toegewezen indien deze passend is bij zijn situatie. Hierna krijgt de huurder met de op één na langste inschrijfduur zijn eerste keus toegewezen, behalve wanneer deze al vergeven is of niet passend is. In dat geval krijgen zij hun tweede keuze, indien die passend is. Op deze manier komen alle terugkeerders aan bod, totdat iedereen een woning toegewezen heeft gekregen. In het geval dat meerdere huurders een voorkeur voor eenzelfde woning hebben, krijgt degene met de langste woontuur dus voorrang. Mocht er sprake zijn van een gelijke woontuur, dan wordt tot loting overgegaan.

2.4 WISSELWONINGEN

Op het moment dat de woningen van fase 1 gesloopt worden, is de nieuwbouw nog niet gereed. Er wordt immers gebouwd op de plaats waar nu de te slopen woningen staan. Voor zover de plannen nu bekend zijn kunnen bewoners daarom niet direct naar de nieuwbouw verhuizen. Aan de terugkeerders biedt QuaWonen een wisselwoning (een *tijdelijke*, vervangende woning) aan buiten het plangebied. Er wordt gestreefd naar een wisselwoning in de eigen buurt. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden zoals schoolgaande kinderen, de afhankelijkheid van zorgdiensten en dergelijke.

De bewoners die terugkeren in de nieuwbouw via een wisselwoning, hebben maximaal één maand de gelegenheid om naar een wisselwoning te verhuizen. Zij worden minstens één maand van tevoren geïnformeerd over de datum waarop de verhuizing kan beginnen. Meer informatie hierover vindt u in paragraaf 3.5.

Een wisselwoning wordt door QuaWonen gestoffeerd en gesausd of behangen. Daarnaast wordt de woning gereinigd. Een wisselwoning is voorzien van de volgende zaken:

- Warmwatervoorziening
- Verwarmingsinstallatie
- Aansluiting voor een wasmachine
- Aansluiting voor een gasfornuis
- Telefoonaansluiting
- Kabelaansluiting

De kale huurprijs van de wisselwoning is maximaal de kale huurprijs van de oude woning, zoals die zou zijn geweest zonder bevrozing van de huurprijs (zie paragraaf 3.11). Stookkosten, servicekosten en dergelijke worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Die kosten kunnen wel afwijken voor de wisselwoning. De huurprijs van de wisselwoning gaat jaarlijks met de reguliere huurverhoging mee. De kosten voor het gebruik van gas, water en elektriciteit moeten de huurders zelf betalen, evenals de administratieve verhuiskosten voor de kabel en de telefoonaansluiting.

Een eventuele wijziging van de huurprijs en de servicekosten kan gevolgen hebben voor de huurtoeslag; deze stopt voor de oude woning en moet in elk geval opnieuw worden aangevraagd voor de wisselwoning. Wanneer bewoners dit willen, kan QuaWonen hulp bieden bij deze procedure. Voor de wisselwoning geldt een wisselwoningovereenkomst met de gebruikelijke onderhoudsverplichtingen voor verhuurder en huurder.

Een wisselwoning dient als tijdelijke huisvesting en kan in principe niet als definitieve woonruimte gehuurd worden. Wanneer een wisselwoning zo goed bevalt dat de huurder niet meer wil terugkeren naar de nieuwbouw, is het in sommige situaties mogelijk om een wisselwoning alsnog als definitieve woning te accepteren. In dat geval ontvangt de huurder alsnog de verhuiskostenvergoeding voor een verhuizing ineens. De reeds uitgekeerde vergoeding voor het verhuizen naar een wisselwoning en eventueel andere reeds uitgekeerde vergoedingen worden daarvan afgetrokken.

Aan het definitief accepteren van een wisselwoning zitten een aantal voorwaarden:

QuaWonen moet instemmen met permanente bewoning, waarbij eventuele toekomstige sloopplannen van de wisselwoning worden meegewogen.

- De huurder betaalt mee aan de kosten die QuaWonen heeft gemaakt voor het opknappen, stofferen en schoonmaken van de woning. QuaWonen doet een voorstel voor de verdeling van de kosten.
- Een eventueel aangepaste huurprijs wordt met terugwerkende kracht verrekend. De prijs van een wisselwoning is nooit hoger dan die van de te slopen woning. Het kan dus zijn dat een wisselwoning beneden de feitelijke huurprijs is verhuurd als wisselwoning. Wanneer iemand er toch voor kiest deze woning als definitieve woning te betrekken vindt een verrekening plaats, inclusief het doorvoeren van de verhoging van de huurprijs op basis van huurharmonisatie. De correctie gaat over de gehele periode waarover de huurder tijdelijk de lage huurprijs heeft betaald. Het risico van gemiste huurtoeslag is daarbij voor rekening van de huurder.

QuaWonen brengt deze voorwaarden onder de aandacht van de huurder, bij toewijzing van de wisselwoning.

2.5 HERHUISVESTING BUITEN HET PROJECT

Vanaf 1 oktober 2009 is er in de K5-gemeenten (Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist) een nieuwe huisvestingsverordening in werking getreden. Vanaf deze datum worden lege woningen aangeboden aan de persoon die de langste inschrijfduur heeft.

Met de gemeenten is afgesproken dat huurders met stadsvernieuwingsurgentie zelf met voorrang kunnen reageren op passende vrijkomende huurwoningen binnen de K5 gemeenten. De huurders van wie de woning gesloopt wordt, moeten daarom zelf actief op zoek gaan naar vervangende woonruimte. Zij kunnen dus met voorrang reageren op vrijkomende woningen die voor hen passend zijn en worden geadverteerd in het Kontakt en op de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl.

Huurders die zichzelf nog niet hebben ingeschreven in het centraal register, worden door en op kosten van QuaWonen ingeschreven. Zoals omschreven in paragraaf 2.1, krijgen alle huurders een urgentieverklaring, waarmee zij voorrang krijgen op anderen die reageren, ongeacht hun inschrijfduur. Wanneer er meerdere huurders uit het project, huurders uit een ander plangebied, of huurders met een andere urgentie (bijvoorbeeld medische urgentie) reageren op een zelfde (passende) woning, wordt er gekeken naar de datum (en tijd) van afgifte van de urgentie. Zie ook paragraaf 2.1.

2.6 HERHUISVESTING IN EEN ANDER NIEUWBOUWPROJECT

QuaWonen bouwt tijdens de looptijd van dit sociaal plan nog aan een tweetal nieuwbouwprojecten in Schoonhoven. Aan de Oranjeplaats bouwt QuaWonen seniorenappartementen met een 65+label. De verruiming van het 65+label, zoals omschreven in paragraaf 2.3, geldt niet voor deze woningen. Aan de Vliesterweg (bollocatie) bouwt QuaWonen nieuwbouwappartementen die niet gelabeld zijn. Het is nu nog onduidelijk wanneer deze woningen exact worden opgeleverd.

Alle huurders komen met voorrang in aanmerking voor deze woningen. De nieuwbouwwoningen worden in de krant en op het internet geadverteerd. Huurders kunnen met hun stadvernieuwingsurgentie reageren en krijgen voorrang, wanneer de woningen voor hen passend zijn. Wanneer er meerdere huurders uit het project, huurders uit een ander plangebied, of huurders met een andere urgentie (bijvoorbeeld medische urgentie) reageren op een zelfde (passende) woning, wordt er gekeken naar de datum (en tijd) van afgifte van de urgentie. Zie ook paragraaf 2.1.

2.7 HERHUISVESTING IN EEN KOOPGARANTWONING IN SCHOONHOVEN

Binnen het project Schoonhoven Noord houdt QuaWonen zich niet alleen bezig met sloop- en nieuwbouw. QuaWonen verkoopt ook (bestaande) woningen met Koopgarant aan starters op de koopmarkt. QuaWonen geeft hierbij tot 25% korting op de taxatiewaarde en koopt de woning terug als bewoners verhuizen. De winst of het eventuele verlies wordt gedeeld volgens een vooraf afgesproken verdeelsleutel.

In Schoonhoven Noord, maar ook in andere delen van Schoonhoven, gaat QuaWonen woningen met Koopgarant verkopen. Binnen het project Schoonhoven Noord worden de volgende woningen opgenomen in de Koopgarantregeling: Adam van Vianenstraat 2, 4 & 8, de huurwoningen aan de H.A. Schreuderstraat 13-67, Jan Lutmastraat 4 & 10-16, Plateelplaats 1-12, Van der Heydenstraat 15-29, Vliesterweg 2-18 en Weideveld 2-6, 10 & 14.

Deze woningen worden gefaseerd administratief gereed gemaakt om verkocht te worden. Wanneer een blok gereed is voor verkoop, worden de woningen eerst aangeboden aan de huidige huurders. Op het moment dat de huurders verhuizen, worden de woningen te koop aangeboden aan starters op de (koop)woningmarkt. Hierbij krijgen bewoners van de te slopen woningen in Schoonhoven Noord voorrang. Deze voorrang geldt dus voor alle Koopgarantwoningen die QuaWonen in Schoonhoven verkoopt.

Voor geïnteresseerden voor de genoemde woningen gelden de volgende voorwaarden:

- Maximaal gezamenlijk bruto jaarinkomen van € 45.000,-
- Alleen de hoofdhuurder mag kopen ten behoeve van hem/haar en zijn/haar huishouden;
- De afgelopen twee jaar mag er geen melding zijn geweest van overlast;
- De afgelopen twee jaar mag er geen huurachterstand zijn geweest;
- Na transport van de koopwoning dient de huidige huurwoning binnen drie maanden, tenzij de huur van de woning door QuaWonen eerder is opgezegd, aan QuaWonen te worden opgeleverd.

Als een woning wordt verkocht, wordt er met de woning geadverteerd en wordt er een open huis gehouden. Hierna kunnen geïnteresseerden zich inschrijven en wordt begonnen met de verkoopprocedure. Tijdens deze procedure krijgen huurders van de woningen in de eerste fase van het project Schoonhoven Noord voorrang.

Deze voorrang geldt alleen zolang de huurder stadsvernieuwingsurgent is. Wanneer de huurder een andere (huur)woning geaccepteerd heeft, verliest hij hiermee zijn urgentie - en daarmee ook de voorrang bij de koop van Koopgarantwoningen. Huurders uit de H.A. Schreuderstraat krijgen pas op 1 oktober 2011 een urgentieverklaring. Zij krijgen echter al vanaf 1 oktober 2010 voorrang op de koop van Koopgarantwoningen in Noord.

Wanneer meerdere huurders interesse hebben, gaat de huurder met een langere woontijd voor op huurders met een kortere woontijd. De woontijd wordt gebaseerd op de inschrijfdatum in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Bewoners uit de Adam van Vianenstraat 26a t/m 40c, de Edelsmidsdreef 1a t/m 7c en de Meester Kesperstraat 2 t/m 8b krijgen hierbij altijd voorrang op bewoners uit de H.A. Schreuderstraat 1a t/m 11b en 2a t/m 20b. De woningen in de H.A. Schreuderstraat worden namelijk later gesloopt.

2.8 WMO-VOORZIENINGEN

Het komt voor dat huurders in hun huidige woning voorzieningen hebben, die zijn aangebracht vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) of langer geleden vanuit de WVG (Wet Voorzieningen Gehandicapten). Indien dit het geval is en deze voorzieningen nog noodzakelijk zijn voor de huurder, dan worden deze kosteloos naar de wisselwoning en/of de definitieve woning overgebracht. Hierbij hoeven procedures niet opnieuw doorlopen te worden.

2.9 SPIJTOPTANTENREGELING

Huurders die hun woning gedwongen moeten verlaten als gevolg van de sloop en die een woning buiten de wijk betrekken, kunnen binnen één jaar na verhuizing bij QuaWonen een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk. Nadat dit verzoek is binnengekomen toetst QuaWonen of er sociale omstandigheden zijn, die terugkeer naar de oude wijk nodig maken. Wanneer inderdaad terugkeer naar de oude wijk nodig is, spant QuaWonen zich in om terugkeer mogelijk te maken. De betreffende huurder heeft dan geen recht meer op vergoedingen of urgentie en kan alleen verhuizen naar een passende woning.

3. FINANCIËLE REGELINGEN

De bewoners van de woningen in de eerste fase van het project Schoonhoven Noord moeten vanwege de sloopplannen van QuaWonen gedwongen verhuizen. Als gevolg daarvan krijgen zij te maken met onvoorziene kosten. Alle huurders van deze woningen hebben daarom recht op een tegemoetkomingen in de verhuis- en herinrichtingskosten. Naast deze tegemoetkoming geeft QuaWonen nog een aantal andere tegemoetkomingen. In dit hoofdstuk is hier meer over te lezen.

3.1 ALGEMEEN

De tegemoetkomingen die beschreven zijn in dit hoofdstuk worden alleen uitgekeerd wanneer de huur van de huidige woning na 1 oktober 2010 schriftelijk wordt opgezegd door de hoofdhuurder. De hoofdhuurder dient ook te vallen onder de doelgroep van dit sociaal plan, zoals omschreven in paragraaf 1.3. De bewoners van de H.A. Schreuderstraat 1a t/m 11b en 2a t/m 20b krijgen weliswaar later een urgentieverklaring (zie paragraaf 2.1), maar hebben al vanaf 1 oktober 2010 recht op de onderstaande tegemoetkomingen.

Voor alle tegemoetkomingen geldt dat ze fiscaal onbelast zijn en de betreffende huurder de bedragen netto beschikbaar gesteld krijgt. QuaWonen spreekt verder met de gemeenten en andere uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden. Eventuele openstaande vorderingen bij QuaWonen worden verrekend met de tegemoetkomingen die QuaWonen verstrekt.

De bedragen in dit hoofdstuk zijn prijspeil 2010. Elk jaar worden de bedragen aangepast voor alle huuropzeggingen die na 1 maart worden gedaan, op basis van de CBS, consumentenprijsindex (2010 = 100). QuaWonen informeert de bewoners tijdig over deze jaarlijkse aanpassing en noemt hierbij de nieuwe bedragen.

3.2 TEGEMOETKOMING IN DE VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN

De tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten is afhankelijk van de wijze van verhuizen, namelijk of er in één keer naar de definitieve woning verhuisd wordt of in twee keer, via een wisselwoning.

Bij één keer verhuizen naar een definitieve andere woning bedraagt de tegemoetkoming	€ 5.690,--
--	------------

Bij twee keer verhuizen, via een wisselwoning, naar een definitieve andere woning worden twee bedragen uitgekeerd, namelijk:

Bij de verhuizing van oude woning naar wisselwoning	€ 1.254,--
---	------------

Bij de verhuizing van de wisselwoning naar de definitieve woning	€ 5.690,--
--	------------

3.3 VERGOEDINGEN ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN (ZAV)

QuaWonen heeft een beleid voor door de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) aan de woning. De kern daarvan is dat in de woning bijna alle veranderingen toegestaan zijn, maar dat bijna geen enkele verandering bij een verhuizing financieel wordt gecompenseerd. De gedachte hierachter is dat huurders zelf besluiten de woning te veranderen en daarbij zelf bewust kiezen voor een investering.

Dit beleid pakt onrechtvaardig uit voor huurders van woningen die gesloopt worden. Bewoners hebben wellicht heel bewust voor een investering gekozen. Wanneer zij ineens te horen krijgen dat hun woning gesloopt wordt, is dat niet hun keuze. Deze huurders konden immers niet weten dat hun investering voor korte duur was. Dit is dan ook de reden dat QuaWonen bij een aantal ZAV's in sloopwoningen wel een (vaststaande) vergoeding uitkeert. De lijst met maximale vergoedingen en afschrijvingstermijnen staat hieronder weergegeven. De vergoedingen worden uitsluitend verstrekt wanneer QuaWonen toestemming heeft gegeven voor de verandering en wanneer de verandering vóór het bekendmaken van de sloopplannen is aangebracht.

	Normbedrag (volkshuisvestingskwaliteit)	Afschrijvingstermijn
HR-combiketel	€ 1.972,--	7 jaar
CV-installatie + HR-combiketel	€ 3.632,--	7 jaar
Keukenblok	€ 2.075,--	7 jaar
Isolatieglas HR ++ per m ²	€ 146,--	7 jaar
Dakkapel	€ 3.112,--	7 jaar
Vaste trap naar zolder	€ 2.075,--	7 jaar
Vlizotrap naar zolder	€ 520,--	7 jaar
Ligbad	€ 520,--	7 jaar
Dakraam	€ 830,--	7 jaar
Aardlekschakelaar	€ 234,--	7 jaar
Uitbreiding groepenkast/gehele groepenkast	€ 478,--	7 jaar
Eén extra groep bijmaken	€ 156,--	7 jaar
Dakisolatie (volgens voorschrift) per m ²	€ 63,--	7 jaar
Vloerisolatie (volgens voorschrift) per m ²	€ 63,--	7 jaar

De vergoeding is niet gebaseerd op de hoogte van de investering voor de huurder, maar op een normbedrag volgens zogenaamde 'volkshuisvestingskwaliteit'. Dat is de waarde van de verandering wanneer QuaWonen deze voor haar rekening zou hebben aangebracht.

De afschrijvingstermijn voor alle ZAV's is 7 jaar, dezelfde termijn als in het 'gewone' ZAV-beleid zoals overeengekomen met de huurdersorganisaties. Dit betekent dat veranderingen die ouder zijn dan 7 jaar niet voor een vergoeding in aanmerking komen. Voor alle jaren dat de ZAV al in de woning zit wordt 1/7 van het normbedrag afgetrokken. De ouderdom van de voorziening dient te worden aangetoond aan de hand van aankoopbonnen of facturen.

Voorbeelden (afgerond op hele euro's)

Voor een HR-combiketel van 1 jaar oud wordt uitgekeerd: $6/7$ van € 1.972,-- = € 1.690,--

Voor een vlizotrap naar zolder van 5 jaar oud wordt uitgekeerd: $2/7$ van € 520,-- = € 149,--

Voor 50 m² dakisolatie van 6 jaar oud wordt uitgekeerd: $1/7$ van $(50 \times € 63,--)$ = € 450,--

Het is ook toegestaan om een ZAV op een veilige manier uit de woning te verwijderen en mee te nemen. De basisvoorzieningen van een woning moeten echter *altijd* aanwezig te blijven. Wanneer een huurder bijvoorbeeld andere deurknoppen heeft aangebracht, kunnen deze meegenomen worden, maar er moeten dan wel standaarddeurklinken op de deuren aangebracht worden. Voor meegenomen veranderingen krijgt de huurder geen vergoeding.

3.4 EXTRA TEGEMOETKOMINGEN

Naast een bijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten, kunnen huurders ook in aanmerking komen voor een vergoeding indien men verhuist van een woning met een tuin naar een woning met een tuin. Daarnaast is er in verband met de leefbaarheid een vergoeding beschikbaar, wanneer een huurder zijn of haar gordijnen en vitrage laat hangen. Het gaat dan om de volgende bedragen:.

Bij een verhuizing van een woning met een tuin naar een definitieve woning met een tuin	€ 426,--
Bij het laten hangen van de gordijnen en/of de vitrage	€ 134,--

3.5 DUBBELE HUUR

Tijdens een verhuizing betaalt een huurder normaal gesproken voor twee woningen huur, voor de oude en voor de nieuwe woning. Om deze dubbele lasten voor de bewoners te voorkomen, vergoedt QuaWonen de huur van één maand. De hoogste huurprijs wordt vergoed, zowel de kale huur als eventuele servicekosten. In de huur verrekenende stookkosten worden echter niet vergoed. De vergoeding geldt voor de verhuizing naar een definitieve andere woning. Als de huurder een woning koopt, wordt één maand huur vergoed van de te verlaten woning. De genoemde vergoeding wordt uitbetaald na het beëindigen van het huurcontract van de te verlaten woning.

Wanneer een huurder via een wisselwoning verhuist naar een definitieve woning moet deze huurder eerst verhuizen naar een wisselwoning. Voor de periode dat de desbetreffende huurder de beschikking heeft over twee woningen wordt de hoogste huur vergoed, tot maximaal één maand. Zowel kale huur als eventuele servicekosten worden dan vergoed. In de huur verrekenende stookkosten worden echter niet vergoed.

3.6 ADMINISTRATIE- EN INSCHRIJFKOSTEN

Bij verhuizing naar een andere huurwoning vergoedt QuaWonen de administratiekosten van de nieuwe verhuizing. Daarnaast neemt QuaWonen de leges voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning op zich. Een huurder kan ook ergens anders passende woonruimte vinden. In het geval dat de huurder naar een huurwoning van een andere corporatie verhuist kan de huurder eenmalig de betreffende inschrijfkosten of administratiekosten declareren. Hiervoor moeten wel de bijbehorende facturen aan QuaWonen worden verstrekt.

3.7 UITBETALINGMOMENTEN FINANCIËLE VERGOEDINGEN

Wanneer een huurder in één keer verhuist naar een definitieve andere woning, gelden de onderstaande uitbetalingmomenten voor deze huurder. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een verhuizing naar een definitieve woning en een verhuizing in twee keer, via een wisselwoning

TERMIJNEN BIJ EEN VERHUIZING IN ÉÉN KEER

Wanneer de bewoner in één keer verhuist naar de definitieve woning gelden de volgende termijnen:

Eerste termijn:

- 80% van de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten;
- 80% van de tegemoetkoming voor een tuin (indien een huurder verhuist van een woning met een tuin, naar een woning met een tuin);
- 80% van de tegemoetkoming voor gordijnen/vitrage (indien een huurder de gordijnen/vitrage laat hangen);
- 1 maand huur;
- administratiekosten, inschrijfkosten en leges (indien van toepassing).

De eerste termijn wordt binnen 14 dagen na de voorcontrole van de huidige woning uitbetaald.

Tweede termijn:

- 20% van de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten;
- 20% van de tegemoetkoming voor een tuin (indien een huurder verhuist van een woning met een tuin, naar een woning met een tuin);
- 20% van de tegemoetkoming voor gordijnen/vitrage (indien een huurder de gordijnen/vitrage laat hangen);
- vergoeding voor zelf aangebracht veranderingen (zoals beschreven in paragraaf 3.3).

De tweede termijn wordt binnen 14 dagen na de eindcontrole van de huidige woning uitbetaald.

TERMIJNEN BIJ EEN VERHUIZING VIA EEN WISSELWONING

Indien een huurder terugkeert naar de nieuwbouw, wordt er gebruik gemaakt van een wisselwoning. Een huurder verhuist dan twee keer, waardoor er ook twee keer in twee termijnen wordt uitbetaald. Op het moment dat de huurder moet verhuizen naar de wisselwoning wordt het volgende uitgekeerd:

Eerste termijn:

- 80% van de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten van een *wisselwoning*;
- 80% van de tegemoetkoming voor gordijnen/vitrage (indien een huurder de gordijnen/vitrage laat hangen);
- 1 maand huur.

De eerste termijn wordt binnen 14 dagen na de voorcontrole van de huidige woning uitbetaald.

Tweede termijn:

- 20% van de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten van een *wisselwoning*;
- 20% van de tegemoetkoming voor gordijnen/vitrage (indien een huurder de gordijnen/vitrage laat hangen);
- vergoeding voor zelf aangebracht veranderingen (zoals in paragraaf 3.3).

De tweede termijn wordt binnen 14 dagen na de eindcontrole van de huidige woning uitbetaald.

Op het moment dat de nieuwbouw wordt opgeleverd, verhuist de bewoner uit de wisselwoning naar zijn nieuwe woning. De bewoner heeft dan recht op onder andere de standaard tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten. Ook deze vergoedingen worden in twee termijnen uitbetaald.

Eerste termijn:

- 80% van de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten;
- 80% van de tegemoetkoming voor een tuin (indien een huurder verhuist van een woning met een tuin, naar een woning met een tuin);
- 1 maand huur;
- administratiekosten (indien van toepassing).

De eerste termijn wordt binnen 14 dagen na de voorcontrole van de huidige woning uitbetaald.

Tweede termijn:

- 20% van de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten;
- 20% van de tegemoetkoming voor een tuin (indien een huurder verhuist van een woning met een tuin, naar een woning met een tuin).

De tweede termijn wordt binnen 14 dagen na de eindcontrole van de wisselwoning uitbetaald.

3.8 HUURVERHOGING

Na 1 oktober 2010 worden de huren van de te slopen woningen bevroren en stijgen niet meer met het jaarlijks huurverhogingspercentage.

3.9 HUREN IN DE NIEUWBOUW

QuaWonen garandeert dat er ruim voldoende betaalbare woningen in de nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de huurprijs onder de € 647,53 (prijspeil 2010) ligt, waardoor voor deze woningen huurtoeslag aangevraagd kan worden. Wanneer een huurder recht heeft op huurtoeslag, kan een deel van de huurstijging wellicht opgevangen worden door deze toeslag. Dit hangt onder andere af van de persoonlijke situatie van de huurder. Tevens zijn de nieuwe woningen beter geïsoleerd, waardoor een bewoner minder stookkosten heeft.

De exacte huren zijn nog niet bekend. Op het moment dat huurders een keuze kunnen maken uit de nieuwbouwappartementen zijn deze huren wel bekend, zodat een huurder een weloverwogen beslissing kan maken. De financiële gevolgen van de keuze voor een woning in de nieuwbouw worden individueel besproken tijdens een huisbezoek.

4. VERHUIZEN EN DE HUIDIGE WONING

In dit hoofdstuk is weergegeven hoe de oude woning opgeleverd moet worden en welke stappen er doorlopen moeten worden voordat een huurder kan verhuizen.

4.1 OPLEVERING VAN DE OUDE WONING

Ondanks dat de woningen gesloopt gaan worden, gelden er toch eisen aan de wijze waarop deze dienen te worden opgeleverd:

- De huurder laat de woning leeg en bezemschoon (zonder vloerbedekking etc.) achter bij het inleveren van de sleutels.
- De huurder hoeft de woning niet terug te brengen in de oude staat.
- De huurder mag zelf aangebrachte voorzieningen verwijderen, mits dit correct en veilig gebeurt en er geen risico is op schade door lekkage, kortsluiting en dergelijke; voor meegenomen voorzieningen krijgt de huurder geen vergoeding.

Wanneer de woning gebruikt gaat worden voor tijdelijke verhuur of voor ingebruikgeving, kunnen er afwijkende afspraken worden gemaakt, onder andere over het achterlaten van zaken zoals vloerbedekking, verlichting, apparatuur en vitrage en/of gordijnen. Zie voor die laatste twee zaken tevens paragraaf 3.4. QuaWonen betaalt verder geen vergoedingen.

4.2 VERHUIZING

De huurder is zelf verantwoordelijk voor de verhuizing. Wanneer een huurder de verhuizing niet zelf kan organiseren, dan kan QuaWonen in incidentele gevallen hulp bieden. Zo nodig wordt bemiddeld bij het inschakelen van een klussenbedrijf, een verhuisbedrijf of een schoonmaakbedrijf. De kosten daarvan komen voor rekening van de huurder en worden in dat geval verrekend met de tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Voor de oplevering van de oude woning dient een huurder de volgende stappen te doorlopen:

STAP 1: DE HUUR SCHRIFTELIJK OPZEGGEN

Iedere huurder zegt de huur schriftelijk bij QuaWonen op. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de opzegtermijn van één maand. Opzeggen kan op elke dag van de maand.

STAP 2: QUAWONEN BEVESTIGT DE HUUROPZEGGING

Na ontvangst van de huuropzegging maakt QuaWonen een afspraak om de woning te bekijken. Dat is de voorcontrole. Die vindt zo spoedig mogelijk plaats na ontvangst van de huuropzegging. Tijdens deze voorcontrole wordt de woning ook op zelf aangebrachte veranderingen gecontroleerd. Van deze afspraak en de ontvangst van de huuropzegging krijgt de bewoner een schriftelijke bevestiging. Hierin staan ook al de datum en het tijdstip van de eindcontrole vermeld.

STAP 3: HET EERSTE BEZOEK AAN DE WONING: VOORCONTROLE

De opzichter van QuaWonen bezoekt de woning en vertelt de huurder waaraan hij of zij zich bij de oplevering moet houden. Ook worden afspraken over de zelf aangebrachte veranderingen gemaakt. De huurder tekent tijdens de voorcontrole een formulier voor de uitbetaling van de vergoedingen.

STAP 4: HET TWEDE BEZOEK AAN DE WONING: EINDCONTROLE

Voordat de bewoner de sleutels inlevert, wordt samen met de opzichter de woning doorgelopen. Hij controleert of de bewoner de woning volgens afspraak heeft achtergelaten. Als er zaken worden geconstateerd die niet volgens afspraak zijn, krijgt de bewoner alsnog, voor een beperkte periode, gelegenheid om alles in orde te brengen. Vindt daarna geen of onjuist herstel plaats, dan wordt dit door een externe partij hersteld. De kosten van deze werkzaamheden zijn voor rekening van de bewoner en worden in mindering gebracht op de tweede termijn van de verhuiskostenvergoeding.

4.3 DE NIEUWE WONING

Voor de acceptatie van de nieuwe huurwoning van QuaWonen worden onderstaande stappen doorlopen. Voor huurwoningen van andere corporaties kan de procedure enigszins afwijken.

STAP 1: AANBIEDING

Huurders kunnen zelf reageren op geadverteerde woningen via de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl en in Het Kontakt. Wanneer een huurder reageert en een woning aangeboden krijgt, gebeurt dat via een aanbiedingsbrief. In deze brief staan de gegevens over de woning en staat vermeld welke gegevens de huurder moet aanleveren, voordat de woning definitief kan worden toegewezen. De huurder heeft één week de tijd om te reageren op de aanbieding. De huurder heeft daarbij de mogelijkheid om in deze periode de woning te bezichtigen.

STAP 2: QUAWONEN BEVESTIGT DE WONINGTOEWIJZING

Na ontvangst van de acceptatie van de woning controleert QuaWonen de gegevens van de huurder. Als alle gegevens correct zijn, volgt een definitieve toewijzing. Er worden afspraken gemaakt over de datum van oplevering van de woning.

STAP 3: OPLEVERING WONING

Tijdens de oplevering tekent de huurder de huurovereenkomst op kantoor bij QuaWonen aan de Boomgaard 2 in Schoonhoven. Daarna gaat de huurder met een medewerker van QuaWonen naar de woning. Mochten er onverhoopt nog aandachtspunten zijn, dan worden deze genoteerd op de opnamestaat en indien nodig alsnog in orde gebracht.

5. BEHEER VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING

In dit hoofdstuk is te lezen welke afspraken er zijn gemaakt over het beheer van de woningen en de leefbaarheid van de woonomgeving. Om de woningen en de woonomgeving leefbaar te houden tot aan de sloop worden door QuaWonen verschillende maatregelen genomen. Het gaat hier om afspraken over het beheer van de woningen, over lege woningen, over het tijdelijk verhuren van leeggekomen woningen en de omgeving.

5.1 BEHEER VAN DE WONINGEN

Tijdens de uitvoering van de plannen gaat het onderhoud aan de woningen gewoon door. QuaWonen vindt dat iedereen tot aan de sloop zo prettig en goed mogelijk in de te slopen woningen moet kunnen blijven wonen. De woningen worden daarom zo onderhouden, dat de bewoners goed en prettig in de woningen kunnen blijven wonen, tot aan de sloop. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden en verholpen worden en dat er aandacht is voor de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Wanneer dit onderhoud te ingrijpend en/of te duur is, overlegt QuaWonen met de desbetreffende huurder over een andere oplossing, bijvoorbeeld versnelde uitplaatsing of verhuizing naar een wisselwoning.

5.2 LEGE WONINGEN

Wanneer woningen leegkomen zorgt QuaWonen ervoor, dat de woningen zo lang mogelijk een bewoond uiterlijk houden. Dit kan bijvoorbeeld door gordijnen te laten hangen en de post regelmatig te verwijderen. Indien mogelijk worden woningen zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd. Hierdoor blijft de buurt bewoond en leefbaar.

Wanneer woningen niet in aanmerking komen voor tijdelijke verhuur of ingebruikgeving, zorgt QuaWonen ervoor dat deze woningen niet meer toegankelijk en niet meer bewoonbaar zijn. Voorzieningen zoals de wc en de badkamer worden ontmanteld en de woning wordt afgesloten van nutsvoorzieningen. In een uiterst geval worden de lege woningen dichtgetimmerd of dichtgemetseld.

5.3 TIJDELIJKE VERHUUR

Om een goede leefbaarheid te garanderen verhuurt QuaWonen de leeggekomen woningen zo lang mogelijk, weliswaar op tijdelijke basis. QuaWonen maakt hiervoor gebruik van een gespecialiseerd bedrijf. Dat bedrijf beoordeelt en bepaalt de passendheid van kandidaten voor tijdelijke verhuur. Er vindt hierbij een zorgvuldige selectie plaats, waarbij er een aantal minimumeisen zijn gesteld aan de kandidaten. De kandidaten moeten in ieder geval aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Hun huishouden bestaat uit maximaal 2 personen.
- De bewoners hebben geen inwonende kinderen.
- De bewoners moeten binding hebben met één van de K5 gemeenten.
- De bewoners staan niet bekend als probleemgeval.

5.4 DE WOONOMGEVING

QuaWonen zorgt voor een fatsoenlijk aanzicht van tuinen van eventuele leegstaande woningen. Samen met de gemeente en de bewoners maakt QuaWonen afspraken over het toezicht en het schoonhouden van de directe woonomgeving en de rol die de bewoners daarbij willen vervullen.

6. HARDHEIDSCLAUSULE EN GESCHILLENREGELING

Bij het uitvoeren van dit sociaal plan kunnen bewoners tegen zaken aanlopen waar zij zich aan ergeren, waar zij het niet mee eens zijn of tegen zaken die niet geregeld zijn in dit sociaal plan. In dit hoofdstuk is te lezen hoe QuaWonen hiermee omgaat. Er wordt een onderverdeling gemaakt tussen klachten, geschillen en situaties waarin een beroep kan worden gedaan op de hardheidsclausule.

6.1 KLACHTEN

Wanneer huurders zich ergeren aan bepaalde zaken of indien zich problemen voordoen, dan kunnen deze huurders schriftelijk een klacht indienen bij QuaWonen. Klachten kunnen gaan over tal van zaken, zoals opgelopen schade of overlast. Een binnengekomen klacht wordt binnen 14 dagen door QuaWonen behandeld.

6.2 GESCHILLEN

Wanneer een huurder en QuaWonen het onderling niet eens worden, kan een geschil voorgelegd worden aan de Regionale Geschillencommissie Krimpenerwaard. Het kan bijvoorbeeld gaan over problemen met het beheer van de wijk, over de vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen of andere zaken uit dit sociaal plan. Het adres van de Regionale Geschillencommissie Krimpenerwaard is: Postbus 27, 2860 AA Bergambacht.

6.3 HARDHEIDSCLAUSULE

Het kan zijn dat het sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft, die voor hem of haar ongunstiger zijn dan voor andere huurders binnen het project. In die situatie kan deze huurder bij QuaWonen een verzoek indienen om af te wijken van het sociaal plan. Een dergelijk verzoek neemt QuaWonen in behandeling en QuaWonen neemt hierover zo spoedig mogelijk een besluit, in ieder geval binnen zes weken. QuaWonen deelt de uitslag schriftelijk en voorzien van uitleg mee aan de betreffende huurder.

7. BEGRIPPENLIJST

Betaalbare woning

Een woning waarvan de huurprijs onder het bedrag van € 647,53 ligt, zodat voor deze woning huurtoeslag aangevraagd kan worden.

Bruiklener

Een bruiklener is een natuurlijke persoon of rechtspersoon die voor zichzelf een leegstaande woning voor bepaalde tijd en tot wederopzegging in bruikleen neemt, om daarin tijdelijk verblijf te houden.

Huurder

Een huurder is diegene (inclusief de personen die tot zijn huishouden behoren) die in het bezit is van een huurcontract van verhuurder voor onbepaalde tijd, ingeschreven staat in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gehuurde woning en op dat adres feitelijk woonachtig is.

Inschrijfduur

De inschrijfduur is de onafgebroken periode waarin een huurder ingeschreven staat in het woningzoekendenregister.

K5-gemeenten

De gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk a/d IJssel, Schoonhoven en Vlist.

Passende woning

Een passende woning is een woning die past bij het inkomen en de grootte van het huishouden van de huurder. Daarnaast moet de huurder passen bij het label dat is gegeven aan een desbetreffende woning of complex.

Peildatum

De peildatum is de datum waarop het sociaal plan in werking treedt. In geval van sloop ligt de peildatum ten minste één jaar voor de sloopdatum.

Sociaal plan

Een sociaal plan is het geheel aan rechten en plichten voor de huurder en verhuurder die per project van toepassing verklaard worden. Vanaf het moment dat een sociaal plan in werking treedt, heeft de huurder recht op vergoedingen en andere bepalingen uit het plan.

Sociaal statuut

Het sociaal statuut is het geheel van rechten en plichten van de huurder en verhuurder, dat als basis dient voor het opstellen van een sociaal plan voor een project. Dit kan gaan om herstructurering, woningverbetering en planmatig onderhoud.

Sloop

Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt en het huurcontract ophoudt te bestaan.

Sloopbesluit

In het sloopbesluit worden de door verhuurder voorgenomen plannen tot sloop van één of meer woningen bekrachtigd.

Sloopdatum

De beoogde datum waarop de woning leeg moet zijn opgeleverd om te kunnen worden gesloopt.

Sloopvergunning

Verhuurder vraagt na het sloopbesluit een sloopvergunning aan bij de gemeente.

Spijtoptant

Een spijtoptant is een huurder die gedwongen de woning heeft moeten verlaten en ontruimen wegens sloop of ingrijpende woningverbetering, naar een andere buurt of wijk verhuisd is en niet kan aarden in zijn nieuwe woonomgeving.

Stadsvernieuwingsurgentie

De stadsvernieuwingsurgentie is een urgentiestatus die verleend wordt aan een huurder die zijn woning gedwongen moet verlaten en daarin niet kan terugkeren, wegens sloop, ingrijpende woningverbetering of samenvoeging. De stadsvernieuwingsurgentie geeft de huurder recht op een urgentieverklaring.

Urgentieverklaring

Een urgentieverklaring is een verklaring waarmee de dringendheid van een verhuizing van een huishouden wordt erkend. Door middel van deze verklaring kunnen woningcorporaties woningzoekenden met voorrang van een woning voorzien. De urgentieverklaring geldt voor een bepaalde termijn. Binnen deze termijn doet een verhuurder een passend woningaanbod.

Verhuurstop

De verhuurstop is het moment waarna de woningen die gesloopt worden, niet meer worden verhuurd op de reguliere wijze. De verhuurder kan vanaf dat moment overgaan tot tijdelijke verhuur of ingebruikgeving.

Wisselwoning

Een wisselwoning is in principe bedoeld voor tijdelijke bewoning. Dit betekent dat de woning beschikbaar is voor de duur van de uitvoering van het project, waarna de desbetreffende huurder verhuist naar de definitieve woning.

Woonduur

De woonduur is de onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de gemeentelijke basisadministratie.

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Zelf aangebrachte veranderingen zijn veranderingen die de huurder, conform het bij de verhuurder geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij of zij de woning heeft betrokken. Deze veranderingen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.