
Algemeen Sociaal Plan

Voor sloop/nieuwbouwprojecten Oosterpoort

Vastgesteld 12 juli 2010

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Invloed, informatie en voorlichting	4
3	Het sloopbesluit	5
4	Herhuisvesting	6
5	Woningtoewijzing	9
6	Verhuis- en herinrichtingskostentegemoetkoming	10
7	Huurprijs van de nieuwe woning en huurgewenning	11
8	Vergoeding zelf aangebrachte veranderingen	13
9	Opleveren van de oude woning	14
10	Verkoop van nieuwbouwwoningen	15
11	Dienstverlening op maat	15
12	Leefbaarheid	15
13	Klachten	16
14	Hardheidsclausule	16
15	Tot slot	16
	<u>Bijlagen</u>	17
	I Voorbeeld Huurovereenkomst wisselwoning in verband met sloop	
	II Voorbeeld Individuele overeenkomst ZAV	
	III Voorbeeldberekening huurgewenningbijdrage	

Hoofdstuk 1. Inleiding

Omdat herstructurering of sloop/nieuwbouw voor huurders ingrijpende gevolgen heeft, is dit algemeen sociaal plan opgesteld. In dit plan zijn de rechten en plichten van huurders die met het sloop/nieuwbouwproject te maken krijgen, geregeld.

Dit algemeen sociaal plan is voor het eerst in oktober 2005 tot stand gekomen in goed overleg tussen Huurdersbelangenvereniging Het Blok, Huurdersvereniging Het Tegenwicht, Huurdersbelangenvereniging Heumen en Oosterpoort. Evaluaties hebben plaats gehad in 2008 en 2010, waarna het algemeen sociaal plan opnieuw is vastgesteld

De huurdersorganisaties en Oosterpoort verwachten met dit algemeen sociaal plan aan huurders duidelijkheid te geven en voor huurders belangrijke zaken goed te hebben geregeld.

Dit algemeen sociaal plan is van toepassing op alle projecten waarin sprake is van sloop/nieuwbouw van huurwoningen en woonwagens van Oosterpoort in de gemeenten Groesbeek, Ubbergen en Heumen.

Dit plan en de hierin omschreven rechten en plichten gelden voor huurders in sloop/nieuwbouwprojecten die:

- een huurcontract met Oosterpoort hebben voor onbepaalde tijd, en
- staan ingeschreven bij de gemeente op het betreffende adres, en
- feitelijk woonachtig zijn op dat adres.

Dit algemeen sociaal plan is uitgangspunt bij elk sloopnieuwbouwproject van Oosterpoort.

Als er in een sloop/nieuwbouwproject sprake is van *specifieke omstandigheden* dan is het mogelijk het algemeen sociaal plan daarop aan te passen of aan te vullen. In overleg tussen de betreffende projectcommissie en Oosterpoort wordt dan een *specifiek sociaal plan* opgesteld.

Een specifiek sociaal plan is geldig nadat het door Oosterpoort is vastgesteld.

Als er geen specifieke omstandigheden zijn, geldt dit algemeen sociaal plan.

Het algemeen sociaal plan laat alle bevoegdheden van projectcommissies en huurdersorganisaties intact, die zijn vastgelegd in het 'Protocol projectcommissies bij herstructureringsplannen' en de samenwerkingsovereenkomst tussen Oosterpoort en de huurdersorganisaties.

Het specifieke of algemeen sociaal plan treedt in werking als de directie van Oosterpoort het zogenaamde sloopbesluit (zie hoofdstuk 3) heeft genomen. Vanaf dat moment gelden de in dit sociaal plan genoemde regelingen, tenzij anders aangegeven.

Hoofdstuk 2. Invloed, informatie en voorlichting

2.1 Invloed huurders, informatie en voorlichting

Als Oosterpoort het voornemen heeft een sloop/nieuwbouwproject te starten, vraagt zij conform afspraken in de samenwerkingsovereenkomst advies aan de betreffende huurdersorganisatie. Oosterpoort en de huurdersorganisatie maken vervolgens afspraken over de wijze waarop huurders worden geïnformeerd.

2.2 Projectcommissie

Als Oosterpoort en de betreffende huurdersorganisatie het sloop/nieuwbouw voornemen hebben besproken, worden huurders geïnformeerd en bestaat de mogelijkheid dat vanuit de huurders in het projectgebied een projectcommissie wordt samengesteld. Dit gebeurt met ondersteuning en advies van de huurdersorganisatie. De projectcommissie wordt geacht een representatieve afvaardiging te zijn van de huurders. De projectcommissie vertegenwoordigt de huurders in het overleg over het sloop/nieuwbouwproject met Oosterpoort (en andere betrokkenen). De projectcommissie kan gebruik maken van de bevoegdheden, zoals vastgelegd in het 'protocol projectcommissies bij herstructureringsplannen'.¹

De projectcommissie wordt ondersteund door één of meerdere bestuursleden van de betreffende huurdersorganisatie. Tevens bestaat de mogelijkheid dat de projectcommissie zich laat bijstaan door een extern adviseur. Daarover en over de kostenverdeling worden afspraken gemaakt tussen de projectcommissie, de huurdersorganisatie en Oosterpoort. De projectcommissie neemt géén besluiten die voor huurders belangrijk zijn, zonder de huurders daarover eerst te hebben geraadpleegd zoals beschreven in het 'protocol projectcommissie bij herstructureringsplannen'.

2.3 Informatie en voorlichting

Goede en tijdige informatie en voorlichting aan huurders gedurende het gehele project en over alle voor huurders relevante aspecten van het sloop/nieuwbouwproject is van groot belang voor een goed verloop van het project.

Daarom zal Oosterpoort in ieder geval zorg dragen dat:

- één of meerdere (vaste) contactpersonen worden aangesteld; medewerker(s) van Oosterpoort bij wie huurders met vragen terecht kunnen;
- regelmatige nieuwsbrieven verschijnen, waarin huurders worden geïnformeerd over actuele ontwikkelingen;

¹ Bijlage III van de samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersvereniging Het Tegenwicht, Huurdersbelangenvereniging Het Blok, Huurdersbelangenvereniging Heumen en Oosterpoort

- huurders persoonlijk en schriftelijk worden geïnformeerd over zaken die voor hen persoonlijk van belang zijn;
- één of meer bewonersbijeenkomst(en) worden georganiseerd, waarin huurders over belangrijke zaken worden geïnformeerd en de gelegenheid krijgen hun mening kenbaar te maken en daarover in gesprek te gaan;
- het (specifieke) sociaal plan onder alle huurders verspreid wordt.

Oosterpoort hecht veel waarde aan persoonlijk contact om huurders zo goed mogelijk te informeren. Bovendien wil Oosterpoort vroegtijdig in kunnen spelen op vragen en/of problemen die te maken hebben met persoonlijke omstandigheden van de huurder. Hiervoor houdt Oosterpoort één of meerdere huisbezoeken. In de huisbezoeken wordt informatie gegeven en kunnen afspraken gemaakt worden. De afspraken die tijdens een huisbezoek gemaakt worden, worden vastgelegd en de huurder ontvangt hiervan een afschrift

Hoofdstuk 3. Het sloopbesluit

Het sloopbesluit is een formeel moment in het project. Het is het definitieve besluit van de directie van Oosterpoort dat gekozen is voor sloop en nieuwbouw van de woningen in het project. In het besluit neemt de directie de ingangsdatum van het sloopbesluit op.

De betreffende huurdersorganisatie heeft gekwalificeerd adviesrecht op het te nemen sloopbesluit.

Als het sloopbesluit is genomen zijn vanaf die datum de volgende zaken van toepassing:

- Het algemeen (of specifiek) sociaal plan wordt van kracht; huurders kunnen gebruik maken van de regelingen in het sociaal plan;
- Oosterpoort kan woningen die vrijkomen, aanwijzen als wisselwoning en/of deze tijdelijk verhuren;
- Alle huurders in het project krijgen stadsvernieuwingsurgentie.

Hoofdstuk 4. Herhuisvesting

4.1 Algemeen

Huurders die als gevolg van de sloop van hun woning moeten verhuizen kunnen kiezen:

- Verhuizing naar een definitieve woning elders;
- Verhuizing naar een wisselwoning in afwachting van terugkeer naar een nieuwe woning in het projectgebied.

4.2 Verhuizing naar een definitieve woning elders

Huurders die er voor kiezen niet terug te keren naar de nieuwbouw in het project moeten in principe zelf zoeken naar een andere woning. Oosterpoort kan daarbij binnen haar woningbezit, op verzoek van de huurder, behulpzaam zijn. Bij de keuze voor definitief vertrek gelden de onderstaande rechten:

- Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. (zie hoofdstuk 6)
- Bij de verhuizing 1 maand de tijd om te verhuizen. De laatste maand van de huurperiode betaalt de huurder geen huur voor de te slopen woning.
- Kwijtschelding of vergoeding van de administratie kosten bij de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst (kwijtschelding indien het een woning van Oosterpoort betreft, vergoeding indien het een woning van een andere verhuurder betreft)

4.3 Inschrijving als woningzoekende

Om in aanmerking te komen voor een woning in de Stadsregio Arnhem Nijmegen moeten huurders ingeschreven staan als woningzoekende bij Enserve, hieraan zijn voor huurders geen kosten verbonden. Oosterpoort zal de inschrijving verzorgen en de stadsvernieuwingsurgentie toekennen.

4.4 Stadsvernieuwingsurgentie

Huurders worden ingeschreven als stadsvernieuwingsurgent. Stadsvernieuwingsurgentie houdt in dat men voorrang heeft op reguliere woningzoekenden in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Bepaalde woningen kunnen van deze urgentieregeling worden uitgesloten. Als voor een woning de stadsvernieuwingsurgentie niet van toepassing is, staat dit vermeld in de advertentie waarin de woning wordt aangeboden.

De stadsvernieuwingsurgentie vervalt zodra huurders een definitieve woning hebben geaccepteerd.

4.5 Behoud meettijd

Stadsvernieuwingkandidaten behouden na toewijzing van een woning het recht om gebruik te maken van de woonduur die hij/zij opgebouwd heeft op het adres van de slopen woning. Dit geldt ook:

- als er tussentijds een wisselwoning is betrokken. Indien het tijdelijk huurcontract van de wisselwoning omgezet wordt in een contract voor onbepaalde tijd, blijft dit recht ook behouden.
- als huurder eerder in een woning gewoond heeft die men vanwege sloop moest verlaten. De woonduur van deze woning wordt bij de woonduur van de te slopen woning opgeteld.

Een en ander moet wel worden aangetoond met een verklaring van de verhuurder en een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie.

Deze regeling, behoud meettijd, geldt alleen voor de bij Entree aangesloten woningcorporaties.

4.6 Woningaanbod

Het wekelijkse huurwoningaanbod in de Stadsregio, dus ook dat van Oosterpoort in de gemeenten Groesbeek, Heumen en Ubbergen is te vinden het Entree Magazine, en op de website van Entree www.entree.nu. Het koopwoningaanbod van Oosterpoort is te vinden op www.oosterpoortwoon.nl.

4.7 Spijtoptanten

Huurders die in verband met de herstructurering onder het sociaal plan naar elders zijn verhuisd, maar toch graag definitief terug willen naar een nieuwbouwwoning in het projectgebied, kunnen gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Deze regeling houdt in dat huurders die al verhuisd zijn buiten het projectgebied de mogelijkheid krijgen om alsnog terug te keren naar de nieuwbouw in het projectgebied.

Terugkeer is alleen mogelijk voor nieuwbouwwoningen die overblijven voor de gewone verhuur en kan tot het moment dat de overblijvende nieuwbouwwoningen in het Entree Magazine geadverteerd worden.

Spijtoptanten moeten hun verzoek schriftelijk indienen bij Oosterpoort. Spijtoptanten hebben geen recht meer op tegemoetkomingen in de kosten, zoals vermeld in Hoofdstuk 6. Spijtoptanten behouden wel hun meettijd. De spijtoptantenregeling is niet van toepassing op koopwoningen in de nieuwbouw.

4.8 Verhuizing naar een wisselwoning

Huurders die willen terugkeren naar de nieuwbouw worden tijdelijk gehuisvest in een wisselwoning. De wisselwoning wordt aangeboden door Oosterpoort, maar huurders kunnen ook zelf op zoek gaan naar een wisselwoning. De wisselwoning kan worden bewoond totdat de nieuwbouwwoning klaar is. De wisselwoning is passend voor het huishouden en staat, voor zover mogelijk, in de gemeente waar de huurder woont. Oosterpoort streeft ernaar een passende wisselwoning aan te bieden (een woning die aansluit bij de situatie van de huurder).

Huurders die verhuizen naar een wisselwoning behouden hun meettijd; de tijd dat men verblijft in de wisselwoning, wordt opgeteld bij de al opgebouwde meettijd.

4.9 De wisselwoning

De wisselwoning is eigendom van Oosterpoort. De wisselwoning wordt schoon opgeleverd met verwarming, aansluitpunten voor gas, water, elektriciteit, CAI en telefoon, een warmwaterinstallatie, een aansluitpunt voor een kooktoestel. Verdere aansluit- en administratiekosten zijn voor rekening van de huurder.

Huurders kunnen er ook voor kiezen zelf de woning te stofferen; dit moet gemeld worden bij het tekenen van de huurovereenkomst wisselwoning. Deze huurders ontvangen hiervoor een bedrag van maximaal € 2.000,-. Oosterpoort stelt de hoogte van de vergoeding voor stoffering vast. Bij de vaststelling van deze vergoeding wordt rekening gehouden met de al aanwezige stoffering in de woning en de verwachte kosten om de woning verder passend te stofferen. Als de wisselwoning geheel is gestoffeerd, ontvangt men geen vergoeding.

Huurders die een vergoeding ontvangen dienen de woning op een acceptabele manier te stofferen. De door huurders aangebrachte stoffering wordt eigendom van Oosterpoort en dient achter te blijven in de wisselwoning. Er vindt geen nadere verrekening van kosten plaats.

Als de huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de huurprijs van de oude woning wordt de huurprijs van de oude woning berekend. Er worden geen administratiekosten in rekening gebracht bij het tekenen van de huurovereenkomst voor de wisselwoning.

Een wisselwoning betekent twee keer verhuizen. Eén keer van de oude woning naar de wisselwoning en één keer van de wisselwoning naar de nieuwbouwwoning. Huurders die twee keer moeten verhuizen hebben in totaal twee maanden de tijd om te verhuizen zonder dat dubbele huur betaald hoeft te worden. Huurders kunnen zelf bepalen hoe zij deze twee maanden over de verhuizingen verdelen.

4.10 Definitief verblijf in de wisselwoning

Het kan zijn dat huurders zo tevreden zijn in de wisselwoning dat zij daar graag definitief willen blijven wonen. In de meeste gevallen kan dat.

Daarbij gelden de volgende bepalingen:

- Als besloten wordt tot definitief verblijf in de wisselwoning, dan wordt met terugwerkende kracht een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten. Deze komt dan in plaats van de huurovereenkomst wisselwoning. Hiervoor worden geen administratiekosten in rekening gebracht.
- Als de werkelijke huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de huurprijs die voor de wisselwoning werd betaald, dan moet alsnog (met terugwerkende kracht) de werkelijke huurprijs voor de woning worden betaald. Huurtoeslag met terugwerkende kracht is beperkt mogelijk, voor informatie zie www.Toeslagen.nl . Huurders worden over de werkelijke huurprijs van de wisselwoning bij het ondertekenen van de tijdelijke huurovereenkomst voor de wisselwoning geïnformeerd.
- Huurders die besluiten definitief in de wisselwoning te blijven wonen, betalen een bedrag als tegemoetkoming voor de stoffering die door Oosterpoort is aangebracht of betaald. Het te betalen bedrag is in verhouding met de gedane investering.

Hoofdstuk 5. Woningtoewijzing

5.1 Woningtoewijzing

Bij het toewijzen van woningen (definitieve woningen en wisselwoningen) wordt de volgende rangorde toegepast:

1. De datum van afgifte van de stadsvernieuwingsurgentie (oudste datum gaat voor).
2. Definitieve verhuizing heeft voorrang op tijdelijke verhuizing.
3. De huurder met de langste meettijd heeft voorrang.
4. Bij gelijke meettijd vindt loting plaats.

Oosterpoort behoudt zich het recht voor om op grond van goede redenen af te wijken van deze volgorde. Oosterpoort zal hierbij wel altijd overleggen met de betrokken kandidaten

Tevens behoudt Oosterpoort zich het recht voor om op grond van goede redenen specifieke woningen buiten de reguliere verdeling te houden.

5.2 Toewijzing nieuwbouwwoningen

Oosterpoort streeft er naar om huurders die terugkeren in de nieuwbouw zoveel mogelijk te huisvesten op basis van hun woonwensen. De werkwijze daarbij is als volgt:

- Elke huurder geeft schriftelijk drie voorkeuren aan voor een nieuwbouwwoning.
- Bij gelijke woonwensen geeft de meettijd van de huurders de doorslag; degene met de langste meettijd staat bovenaan.
- Bij gelijke meettijd vindt loting plaats.
- Als een huurder besluit definitief in de wisselwoning te blijven wonen dan komt de eerder toegewezen nieuwbouwwoning vrij voor de andere terugkerende huurders. Tot de start bouw stelt Oosterpoort opnieuw de volgorde van toewijzing voor terugkerende huurders vast.

Voordat de overblijvende nieuwbouwwoningen in het Entree Magazine worden geadverteerd, worden ze eerst nog aangeboden aan de spijtoptanten die zich hiervoor hebben aangemeld.

Oosterpoort zal op tijd bekend maken wanneer de nieuwbouwwoning kan worden betrokken. Minimaal 1 maand voor de voorlopige doorleverdatum van de nieuwe woning krijgen huurders hiervan bericht. Oosterpoort organiseert, ten minste 1 en indien nodig 2 'kijk- en meetmomenten'. Op deze momenten kunnen de vorderingen in de nieuwbouwwoning worden gevolgd of kunnen de maten opgenomen worden voor vloerbedekking, gordijnen enz. Op andere momenten is het verboden zich op het bouwterrein te begeven.

Hoofdstuk 6. Verhuis- en inrichtingskostentegemoetkoming

6.1 Algemeen

Huurders die als gevolg van de sloop moeten verhuizen ontvangen van Oosterpoort een tegemoetkoming in de kosten. Deze tegemoetkoming kan gebruikt worden voor de verhuizing, de herinrichting, de stoffering, het binnenschilderwerk, het inrichten van de tuin en de aansluitkosten voor kabel en telefoon.

6.2 verhuis- en inrichtingskostentegemoetkoming

De tegemoetkoming in de kosten bedraagt € 5.327, - (prijspeil 1 maart 2010) per woning bij een definitieve verhuizing. De minimale verhuiskostentegemoetkoming kan jaarlijks door de minister geïndexeerd worden. Als indexatie door de minister plaatsvindt, zal Oosterpoort de tegemoetkoming conform de indexatie aanpassen.

Huurders die twee keer verhuizen (eerst naar een wisselwoning en dan van de wisselwoning naar de nieuwbouw) ontvangen in totaal € 5.541, - (prijspeil 1 maart 2010).

Als de verhuiskostentegemoetkoming bij 1x verhuizen wordt geïndexeerd zal Oosterpoort de tegemoetkoming voor 2x verhuizen met hetzelfde percentage aanpassen.

Peildatum voor het vaststellen van de hoogte van de (gedeeltelijke) verhuiskostentegemoetkoming is jaarlijks 1 maart.

De verhuiskostentegemoetkoming en de eventueel toe te kennen vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (zie hoofdstuk 8) worden volgens het schema in 6.3 op een door de huurder aan te geven bankrekening bijgeschreven.

6.3 Uitbetaling

De tegemoetkoming in de kosten wordt als volgt uitbetaald:

a. Definitieve verhuizers

- 75% van de tegemoetkoming wordt zo snel mogelijk na ondertekening van de huurovereenkomst van de nieuwe woning bijgeschreven;
- 25% van de tegemoetkoming wordt zo snel mogelijk na het correct opleveren van de oude woning bijgeschreven evenals een eventuele vergoeding voor de zelf aangebrachte veranderingen (zie hoofdstuk 8) en eventueel de afgesproken tegemoetkoming voor vitrages/gordijnen

b. Terugkeerders

- 20% van de verhuiskostenvergoeding wordt zo snel mogelijk na ondertekening van de huurovereenkomst van de wisselwoning bijgeschreven;
- 20% van de verhuiskostenvergoeding wordt bijgeschreven evenals de eventuele tegemoetkoming voor de zelf aangebrachte veranderingen (zie hoofdstuk 8) en de afgesproken vergoeding voor vitrages/gordijnen (€ 50,00) zo snel mogelijk na inleveren van de sleutels van de oude woning;
- 60% van de tegemoetkoming wordt zo snel mogelijk bijgeschreven op de rekening na het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning.

Indien de huurder besluit definitief in de wisselwoning te blijven wonen, heeft hij/zij recht op de tegemoetkoming voor 1x verhuizen. Het verschil tussen de tegemoetkoming voor 1x en 2x verhuizen wordt verrekend met de laatste termijnbetaling van de tegemoetkoming.

Als Oosterpoort nog een vordering op huurder heeft dan kan Oosterpoort het te vorderen bedrag in mindering brengen op de tegemoetkoming. Dit wordt vooraf schriftelijk aan de betreffende huurders meegedeeld. De tegemoetkoming wordt rechtstreeks aan de huurders betaald en niet in mindering gebracht op een eventuele sociale uitkering.

Hoofdstuk 7. Huurprijs van de nieuwe woning en huurgewenning

7.1 De huurprijs en de grootte van de nieuwbouwwoning

Oosterpoort biedt huurders die wensen terug te keren naar de nieuwbouw, een passende woning. Passend ten aanzien van huishoudensgrootte in relatie tot woningtype en -grootte en passend ten aanzien van huishoudensinkomen in relatie tot de huurprijs.

7.2 Huurgewenning

Huurgewenning is een tijdelijke korting op de huurprijs en is bedoeld om huurders die te maken krijgen met een hogere huurprijs hieraan te laten wennen.

De huurgewenningsregeling is van toepassing op alle huurders die vanwege sloop/nieuwbouw moeten verhuizen. Dus zowel voor huurders die terugkeren in een nieuwe huurwoning, als huurders die definitief verhuizen naar een huurwoning in de stadsregio Arnhem Nijmegen.

De regeling geldt alleen als:

- De huurprijs van de nieuwe woning minimaal € 50, - hoger is dan die van de oude woning
- De huurprijs van de huurwoning valt onder de aftoppingsgrens voor 1-2-persoonshuishoudens
- Het berekende belastbare inkomen van de huurder over het voorgaande jaar niet hoger is dan het modale inkomen van dat jaar. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in huishoudens onder de 65 jaar en huishoudens boven de 65 jaar. Deze inkomensbedragen van de huurder zijn terug te vinden op de belastingaangifte of op een inkomstenverklaring (IB 60) van de Belastingdienst.

7.3 Hoogte van de huurgewenning

De huurgewenning wordt berekend op basis van het verschil tussen de nieuwe netto huur en de oude netto huur (de huursprong), verminderd met € 50, -. Dit noemen we de huursprong.

- De *nieuwe netto huur* is de huurprijs van de nieuwe woning of andere woning in de stadsregio Arnhem Nijmegen, verminderd met eventuele huurtoeslag en servicekosten.
- De *oude netto huur* is de huurprijs van de oude woning, verminderd met eventuele huurtoeslag en servicekosten.
- Op het verschil tussen de nieuwe netto huur en de oude netto huur wordt € 50, - in mindering gebracht. Het resterende deel van het verschil is voor rekening van de huurder.

Percentages huurgewenning

De huurgewenning geldt gedurende 4 jaar met de volgende percentages:

- 1^e jaar: huurder betaalt 20% van de huursprong
- 2^e jaar: huurder betaalt 40% van de huursprong
- 3^e jaar: huurder betaalt 60% van de huursprong
- 4^e jaar: huurder betaalt 80% van de huursprong
- 5^e jaar: huurder betaalt volledige nieuwe netto huurprijs

Bijlage III bevat een voorbeeldberekening huurgewenningbijdrage

Let op:

- Een indicatie van hoogte van de huurgewenning voor de nieuwbouwwoningen kan pas worden berekend als de definitieve huurprijzen bekend zijn.
- De definitieve hoogte van de huurgewenning wordt bepaald op het moment dat het huurcontract van de nieuwe woning wordt afgesloten. Het dan vastgestelde bedrag is definitief en wordt niet meer herberekend als er omstandigheden wijzigen
- De huurgewenning wordt, voor de volledige periode, in mindering gebracht op de netto huurprijs van de nieuwe woning.
- De huurgewenning is ook van toepassing als een huurder besluit definitief in de wisselwoning te blijven wonen.
- De gemaakte afspraken over huurgewenning worden in een overeenkomst vastgelegd.

Hoofdstuk 8. Vergoeding zelf aangebrachte veranderingen

8.1 Algemeen

Huurders die zelf in hun oude woning aanpassingen of veranderingen hebben aangebracht, de zogenaamde 'zelf aangebrachte veranderingen' (ZAV's) kunnen in een aantal gevallen hiervoor een vergoeding ontvangen.

De volgende onroerende zaken kunnen voor vergoeding in aanmerking komen.

- met bouwvergunning aangebrachte stenen garage
- CV-installatie
- badgeiser of boiler
- tweede toilet
- badkamer/douche/bad/wastafel
- keuken
- dubbel glas of andere isolatie
- vloerafwerking (tegels, parket, laminaat)
- zonweringen of rolluiken buitenzijde

8.2 Taxatie zelf aangebrachte veranderingen

Huurders vullen een lijst in met zelf aangebrachte veranderingen. Taxatie vindt plaats nadat een definitief sloopbesluit is genomen. De hoogte van de tegemoetkoming wordt bepaald op basis van de met de huurdersorganisaties overeengekomen tegemoetkomingsbedragen en afschrijvingstermijnen en de oorspronkelijke waarde van de verandering.

Oosterpoort laat de taxaties uitvoeren door een onafhankelijk taxateur geselecteerd in overleg met de Huurdersorganisaties. Het overleggen van nota's, rekeningen e.d. kan het taxeren vergemakkelijken.

Met huurders wordt een afspraak gemaakt wanneer taxatie plaatsvindt. De taxatie wordt schriftelijk vastgelegd en huurders ontvangen daarvan een kopie (zie bijlage: voorbeeld overeenkomst ZAV) Op de uitkomst van de taxatie is geen beroep mogelijk.

Hoofdstuk 9. Het opleveren van de oude woning

Op het moment dat een huurovereenkomst wordt getekend voor een woning elders of voor een wisselwoning wordt de huur van de oude woning direct opgezegd. Oosterpoort maakt een afspraak voor een vooropname, later gevolgd door een definitieve woningopname. Als er vragen zijn kunnen deze met de betreffende medewerker van Oosterpoort worden besproken.

Er zijn algemene richtlijnen voor het opleveren van de oude woning:

- De woning wordt veilig, opgeruimd (bezemschoon) en wind- en waterdicht opgeleverd. (waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen, e.d.). In de woning en de tuin mag geen huisvuil en/of huisraad achtergelaten worden.
- Als de woning wordt overgedragen aan Oosterpoort worden de meterstanden opgenomen van het gas, water en elektra. Huurders ontvangen hiervan een afschrift. Oosterpoort zal er voor zorgen dat het water, gas en elektra worden afgesloten.
- De gebruikelijke mutatieprocedure is niet van toepassing; er is immers geen nieuwe huurder die zaken kan overnemen. Bij de definitieve woningopname horen de ZAV's waarvoor een vergoeding wordt uitgekeerd aanwezig te zijn, tenzij anders met Oosterpoort is overeengekomen. Alleen ZAV's waarvoor huurders een eventuele verplaatsingvergoeding hebben ontvangen, mogen worden meegenomen. Andere ZAV's die alsnog worden meegenomen, worden in mindering gebracht op de vergoeding voor de ZAV's.
- Oosterpoort geeft een vergoeding voor de door huurders achtergelaten vitrages of gordijnen op de benedenverdieping van € 50, - per woning.
- De sleutels van de oude woning worden tijdens de eindopname bij de medewerker van Oosterpoort ingeleverd.

Hoofdstuk 10. Verkoop van nieuwbouwwoningen

- Oosterpoort informeert haar huurders over de voorwaarden voor verkoop en eventuele bijzondere koopconstructies.
- De huurders uit het project hebben het eerste recht van koop.
- De te verkopen woningen worden verkocht tegen de marktwaarde. Van deze marktwaarde kan worden afgeweken als er sprake is van bijzondere koopconstructies. De marktwaarde van de woningen wordt door een beëdigd makelaar/ taxateur bepaald.
- De verkoopprijs blijft gedurende zes maanden geldig. Als de woning na zes maanden wordt verkocht, wordt de woning opnieuw getaxeerd.
- De verkoop van de woningen wordt verzorgd door een makelaar.
- Bij belangstelling van meerdere stadsvernieuwingskandidaten voor een bepaalde koopwoning, wordt gewerkt met dezelfde rangordecriteria als voor huurwoningen, zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 11. Dienstverlening op maat

Als bij een noodzakelijke verhuizing oudere en/of mindervalide huurders geen mogelijkheden hebben een beroep te doen op familieleden of vrienden zal Oosterpoort in overleg met de huurder kijken naar de mogelijkheden om de verhuizing soepel te laten verlopen. Hierbij kan het inschakelen van een hulpverlenende instantie of een vrijwilligersorganisatie tot de mogelijkheden behoren.

Als in de te verlaten woning voorzieningen in het kader van de WMO zijn aangebracht, worden deze, zonder kosten voor de huurder, in de andere woning aangebracht.

Hoofdstuk 12. Leefbaarheid

Het vertrek van huurders uit straat, buurt of wijk kan ten koste gaan van de leefbaarheid.

Oosterpoort wil overlast zoveel mogelijk voorkomen en zal waar nodig maatregelen treffen na overleg en met instemming van de projectcommissie. Voor elk project geldt dat leegstand zo veel mogelijk voorkomen wordt.

- Om leegstaande woningen er bewoond uit te laten zien, neemt Oosterpoort vitrages/gordijnen van vertrekkende huurders over of zorgt zelf voor het aanbrengen van gordijnen. Tevens zorgt Oosterpoort ervoor dat de post wordt opgeruimd, tuinen worden bijgehouden en de directe woonomgeving wordt schoongehouden.

- In geval van overlast zet Oosterpoort zich in om afspraken te maken met politie en gemeente om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.
- Oosterpoort is in alle gevallen aanspreekpunt in geval van overlast.
- Oosterpoort kan de te slopen woning verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract in het kader van de leegstandswet of in gebruik geven op basis van een gebruiksovereenkomst.

Hoofdstuk 13. Klachten

Het kan voorkomen dat u tijdens de uitvoering van het project niet tevreden bent over de werkwijze van Oosterpoort. Eventuele geschillen tussen u en de medewerkers van Oosterpoort worden eerst voorgelegd aan de projectmanager van Oosterpoort. Deze neemt een besluit. Indien u het niet eens bent met deze beslissing dan kunt u uw klacht bij de Klachtencommissie neerleggen. Hoe u dan moet handelen, staat omschreven in de brochure 'U hebt een klacht, wat nu?'. De brochure is verkrijgbaar bij Oosterpoort en is te downloaden via de website van Oosterpoort www.oosterpoortwoon.nl

Hoofdstuk 14. Hardheidsclausule

Een huurder kan geconfronteerd worden met bijzondere omstandigheden waarin dit sociaalplan niet voorziet. Het kan ook zijn dat er omstandigheden zijn waarbij de negatieve gevolgen voor de huurder onevenredig zijn. In deze gevallen kan de betreffende huurder Oosterpoort schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken en/of aanvullende maatregelen te treffen. Oosterpoort neemt dit verzoek dan in behandeling en zal binnen 2 weken nadat het verzoek is ontvangen de huurder schriftelijk informeren over de beslissing. Als Oosterpoort het verzoek van de huurder niet of niet geheel honoreert zal Oosterpoort dit schriftelijk en met redenen omkleed aan huurder meedelen.

Hoofdstuk 15. Tot slot

Elk project is weer anders en kent specifieke omstandigheden. Oosterpoort zal dan ook daar waar nodig maatwerk verrichten.

Om de 3 jaar zal het algemeen sociaal plan door Oosterpoort en de huurdersorganisaties worden geëvalueerd en indien nodig worden aangepast. Tussentijdse wijzigingen zijn mogelijk als hier naar de mening van Oosterpoort of de huurdersorganisatie moverende reden voor zijn.

Bijlagen

- I Voorbeeld Huurovereenkomst wisselwoning in verband met sloop
- II Voorbeeld Individuele overeenkomst ZAV
- III Voorbeeldberekening huurgewenningbijdrage

HUUROVEREENKOMST WISSELWONING IN VERBAND MET SLOOP

De ondergetekenden:

Stichting Oosterpoort, statutair gevestigd en kantoor houdende te Groesbeek, aan de Atelierweg nr. 12, hierna te noemen: 'verhuurder';

en

1.

2.

wonende te aanhierna te noemen: 'huurder';

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de sloop van de door huurder van verhuurder gehuurde woning, gelegen aan te, hierna te noemen 'de huurwoning', welke sloop gevolgd zal worden door vervangende nieuwbouw;
- dat het voor de uitvoering van deze werkzaamheden noodzakelijk is dat huurder de huurwoning ontruimt en ter beschikking stelt aan verhuurder;
- dat verhuurder voor de tijdelijke huisvesting van huurder een gestoffeerde woonruimte (wisselwoning) ter beschikking stelt;
- dat partijen overeenkomen, dat verhuurder aan huurder, een nog te bouwen nieuwbouwwoning zal aanbieden

Artikel 1 Het gehuurde

- 1.1. Huurder heeft van verhuurder gehuurd de woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, staande en gelegen aan de te, met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten, een en ander hierna te noemen: 'het gehuurde' of de 'wisselwoning'.
- 1.2. Het gehuurde dient voor de tijdelijke huisvesting van huurder in verband met de sloop van de huurwoning en de realisatie van een vervangende nieuwbouwwoning.
- 1.3. De opzegtermijn genoemd in de huurovereenkomst van de huurwoning blijft van toepassing. De verhuistijd voor huurder van de huurwoning kan de huurder zelf bepalen conform artikel 4.9 van het algemeen sociaal plan.
- 1.4. Huurder is verplicht al zijn zaken uit de huurwoning mee te nemen en de huurwoning geheel ontruimt binnen de in artikel 1.3. gestelde termijn aan verhuurder ter beschikking te stellen door afgifte van alle in zijn bezit zijnde sleutels, tenzij door partijen anders overeengekomen.
- 1.5. In een afzonderlijke door partijen ondertekende bijlage bij dit contract is een beschrijving van het gehuurde opgenomen. De opnamestaat maakt deel uit van de huurovereenkomst en wordt geacht hier te zijn herhaald.
- 1.6. Het gehuurde zal bij aanvang van de huur zijn schoongemaakt, gestoffeerd en gereed voor bewoning. Het gehuurde zal derhalve voorzien zijn van verwarming, gas, water, elektriciteit, een warmwaterinstallatie, een aansluiting voor een kooktoestel, een antenne-inrichting, vloerbedekking en gordijnen.
- 1.7. Verhuurder draagt tijdig zorg voor de aanvragen voor het afsluiten van gas, water en elektriciteit en het wegnemen van betreffende meters in de te verlaten woning en voor het aansluiten en afsluiten van gas, water en elektriciteit in de wisselwoning. Tevens draagt verhuurder zorg voor de aanvragen voor het aansluiten in de meterkast van gas, water en elektriciteit in de door huurder te betrekken nieuwbouwwoning. De kosten van dit aan en afsluiten zijn voor rekening van verhuurder. Kosten voor verdere aansluiting zijn voor de huurder.
- 1.8. Indien huurder de wisselwoning voorgoed zou willen blijven bewonen, dient hij daartoe bij verhuurder schriftelijk een verzoek in. Verhuurder deelt binnen een maand aan huurder zijn beslissing mee. Indien verhuurder er mee instemt dat huurder de wisselwoning blijft bewonen, zullen partijen een nieuwe huurovereenkomst met elkaar aangaan die in de

plaats zal treden van de onderhavige overeenkomst. (zie 5.2) Bovendien zal huurder aan verhuurder de door verhuurder aangebrachte stoffering op basis van een door verhuurder vastgesteld bedrag vergoeden

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

- 2.1. Het gehuurde is bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als tijdelijke (wissel)woning te dienen.

Artikel 3 De huurperiode

- 3.1. Deze huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor de tijd, dat de vervangende nieuwbouwwoning nog niet gereed is voor bewoning.
- 3.2. Huurder verklaart de wisselwoning binnen een maand te zullen verlaten, nadat de voor hem bestemde nieuwbouwwoning voor bewoning gereed is en aan hem ter beschikking (sleuteloverdracht) is gesteld. Hij zal de woning leeg achterlaten, met dien verstande dat hij door de verhuurder aangebrachte zaken, niet zal verwijderen.
- 3.3. Huurder zal in dit verband geen beroep op huurbescherming doen. Elk beroep daarop zal worden aangemerkt als zijnde in strijd met de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 4 De door huurder te betalen prijs

- 4.1. De maandelijks door huurder verschuldigde prijs bestaat uit:
 - a. de kale huurprijs,
 - b. het voorschot voor leveringen en diensten (servicekosten)

Tussentijds optredende algemene huurverhogingen zullen tijdens de duur van deze huurovereenkomst niet worden toegepast.

- 4.2. Indien de kale huurprijs van de huurwoning en die van de wisselwoning onderling verschillen, is huurder het laagste van deze twee bedragen verschuldigd voor het gebruik van de wisselwoning.

De door huurder verschuldigde (kale) huur bedraagt derhalve:

€....., zegge

- 4.3. Huurder is de huurprijs van de wisselwoning voor het eerst verschuldigd na ingangsdatum van dit contract.
- 4.4. Indien tussen huurder en verhuurder een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt gesloten als bedoeld in artikel 1.8 van dit huurcontract is huurder het verschil in huurprijs van de huurwoning en de wisselwoning met terugwerkende kracht aan verhuurder verschuldigd. Het is huurder bekend, dat hij over deze periode geen huurtoeslag kan verkrijgen.

Artikel 5 Bijzondere bepalingen

- 5.1. De hierna te noemen artikelen zijn op de huurovereenkomst niet van toepassing. Artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 lid 4 t/m 8, 270 t/m 277, 278 lid 1 en 2, en 281 van Boek 7 BW.
- 5.2. De tussen partijen bestaande huurovereenkomst betreffende de huurwoning gelegen te zal worden beëindigd. Verhuurder verbindt zich jegens huurder om aan deze zo spoedig mogelijk na bouwkundige oplevering van de nieuwbouwwoning een aanbod te doen tot het sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot de aldus te realiseren nieuwbouwwoning.
- 5.3. Verhuurder zal huurder uiterlijk 1 maand van te voren op de hoogte stellen van de vermoedelijke datum waarop de nieuwbouwwoning aan huurder beschikbaar zal worden gesteld.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op

Verhuurder:

Huurder:

Oosterpoort

1.

.....

2.

**INDIVIDUELE OVEREENKOMST ZAV
VOOR HET AANVULLEND VERGOEDEN VAN IN DE WONING
ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN**

Deze overeenkomst heeft betrekking op de huurwoning:

- adres: _____

- bewoond door: _____

In verband met de plannen van Oosterpoort is het van belang overeenstemming met huurders te hebben over een te betalen tegemoetkoming voor veranderingen die huurders zelf in hun huurwoning hebben aangebracht. Huurder ontvangt van verhuurder een aparte tegemoetkoming, indien hij in zijn huurwoning grote investeringen heeft gepleegd, die bovendien de kwaliteit van de woning verhogen, zoals stenen garages, cv-installaties, keuken, tweede toilet, badkamer/douche/bad/wastafel en isolatie veranderingen.

De tegemoetkomingen zullen worden uitgekeerd indien daadwerkelijk tot sloop van de woningen wordt overgegaan. Door ondertekening van deze overeenkomst gaat de huurder akkoord met de hieronder te noemen tegemoetkoming voor de in de bijlage vermelde veranderingen.

Ondertekening van deze overeenkomst houdt niet in, dat de huurder akkoord gaat met sloopnieuwbouw van zijn woning. Verhuurder en huurder dienen over het al dan niet slopen van de woning alsmede over de aan de nieuwbouw te stellen eisen nog overeenstemming te bereiken.

De tegemoetkoming is door Oosterpoort dan wel een onafhankelijke taxateur in overleg met huurder vastgesteld.

Voor de in bijlage genoemde veranderingen is de tegemoetkoming vastgesteld op

€ _____

Zegge _____

Datum:

Handtekening verhuurder

Handtekening huurder

Handtekening expertisebureau

Voorbeeldberekening huurgewenningsbijdrage

(zie H7 van het algemeen sociaal plan)

Huidige woning

rekenvoorbeeld

huidige huur incl. eventuele subsidiabele servicekosten	€ 299,26
af: eventuele huidige huurtoeslag	€ 0,00
huidige huur die huurder betaalt	€ 299,26

Nieuwe woning (nieuwbouw- of bestaande woning)

huur van nieuw te betrekken woning	€ 511,50
af: eventuele huurtoeslag	€ 153,00
huur die de huurder gaat betalen	€ 358,50
eerste 50 euro huursprong betaalt huurder zelf	€ 50,00
huur waarmee gerekend wordt om huursprong te bepalen	€ 308,50

Huurgewenning

Huursprong waarover huurgewenning wordt gegeven: **€ 9,24**

Huurder betaalt: € 511,50 - € 9,24 = € 502,26 plus:

Jaar 1:	20 % van	€ 9,24	=	€ 1,85
Jaar 2:	40 % van	€ 9,24	=	€ 3,70
Jaar 3:	60 % van	€ 9,24	=	€ 5,54
Jaar 4:	80 % van	€ 9,24	=	€ 7,35
Jaar 5	100 % van	€ 9,24	=	€ 9,24 huurder betaalt volledige huur van € 511, =.

Overzicht ontvangen huurgewenning:

Jaar 1:	€ 7,39 x 12 =	€ 88,68
Jaar 2:	€ 5,54 x 12 =	€ 66,48
Jaar 3:	€ 3,70 x 12 =	€ 44,40
Jaar 4:	€ 1,85 x 12 =	€ 22,20
	totaal	€ 221,76