

A photograph of a light-colored wooden birdhouse hanging from a tree trunk. The birdhouse has a small circular entrance hole and a small wooden perch. The background is a blurred forest with sunlight filtering through the leaves, creating a bokeh effect.

Sociaal Plan

Wat er gebeurt als uw woning gesloopt wordt

Het sociaal plan op één pagina

1

Voorlopig sloopbesluit

Als er plannen zijn voor het slopen van woningen, staat dat eerst in een voorlopig sloopbesluit. Als huurder informeert Oosterpoort u daarover in een persoonlijk gesprek of tijdens een bewonersavond. U hoort de plannen en wordt uitgenodigd voor een persoonlijk vervolggesprek. Een medewerker van Oosterpoort bespreekt dan de plannen met u, wat dit voor u betekent en wat de mogelijkheden voor u zijn. Bijvoorbeeld verhuizen naar een andere woning (met voorrang), terugkeren naar een nieuwbouwwoning op dezelfde plek, en eventueel overbrugging in een tijdelijke wisselwoning.

2

Voorlopig plan

Hierna wordt het voorlopige sloopbesluit uitgewerkt in een voorlopig plan. Hier merkt u als huurder weinig van.

3

Planbesluit

Het planbesluit is het definitieve sloopbesluit. Op dit moment gaat dit sociaal plan in werking en weet u dat uw woning definitief gesloopt gaat worden.

4

Vorbereiding

Oosterpoort helpt u bij het voorbereiden van de verhuizing. Een medewerker spreekt met u over waar u naartoe gaat, en we helpen u eventueel met een tijdelijke woning als u naar een nieuwbouwwoning op dezelfde plek verhuist. Hier maken we ook afspraken over de onkostenvergoeding en andere zaken. Als alles geregeld is maken we een 'individuele overeenkomst met betrekking tot sloop'.

5

Verhuizing

Voordat de woning gesloopt wordt verhuist u naar een andere woning. Dat kan een definitieve woning zijn, of een tijdelijke wisselwoning, als u terugverhuist naar een nieuwbouwwoning op dezelfde plek als uw huidige woning.

Inhoudsopgave

1	Waarom dit plan?	3
2	Vanaf wanneer is het sociaal plan geldig?.....	3
3	Voor wie is dit plan?	3
4	Hoe verloopt het proces?	3
4.1	Voorlopig sloopbesluit	3
4.2	Voorlopig plan.....	4
4.3	Het planbesluit.....	4
4.4	Vorbereiding.....	4
4.5	Huuropzegging	4
4.6	Sloop.....	5
4.7	Participatie	5
5	Communicatie: hoe blijft u op de hoogte?.....	5
6	Hoe werkt de verhuizing?.....	5
6.1	Inschrijving als woningzoekende	5
6.2	Terugkeren; hoe gaat het bij tijdelijk verhuizen?	6
6.3	Definitief verhuizen	7
7	Woningtoewijzing in de nieuwbouw	7
7.1	Hoe werkt de toewijzing?	7
8	Planning oplevering nieuwbouw	7
9	Huurgewenning bij nieuwbouw	8
10	Verhuiskostenvergoeding	8
10.1	De vergoedingen.....	8
10.2	Uitbetaling van de vergoeding.....	8
11	Vergoeding Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's)	9
12	Het opleveren van de oude woning	9
12.1	Algemene richtlijnen:	10
13	Extra dienstverlening.....	10
14	Leefbaarheid.....	10
15	Onderhoud van de te slopen woning	10
16	Bent u niet tevreden?	11
17	Hardheidsclausule	11
	Bijlagen	12

1 Waarom dit plan?

Uw woning wordt gesloopt. Dit betekent veel regel en een goede organisatie. Voor u en voor Oosterpoort. Dit sociaal plan beschrijft de rechten en plichten die u en Oosterpoort hebben in dit proces. We vertellen over de verhuizing, de vergoeding en de communicatie. Op deze manier proberen wij het voor u zo makkelijk en duidelijk mogelijk te maken.

2 Vanaf wanneer is het sociaal plan geldig?

Het sociaal plan is geldig nadat het “planbesluit” is genomen. Dit planbesluit is het definitieve besluit van Oosterpoort om uw woning te gaan slopen. In dit planbesluit staat een datum genoemd. Dit is: **(invullen nadat het besluit is genomen)**.

3 Voor wie is dit plan?

Dit sociaal plan geldt voor u als:

- uw huurwoning wordt gesloopt en
- u een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd en
- u vooral in uw huurwoning woont (hoofdverblijf) en
- u ingeschreven staat in de Basisregistratie Personen (BRP) van uw gemeente. Dit moet zijn op het adres dat staat op uw huurovereenkomst.

Dit sociaal plan geldt niet voor u als:

- u een huurovereenkomst heeft voor bepaalde tijd;
- u een onderhuurder of inwonende bent;
- u een bruikleenovereenkomst heeft;
- u alleen een garage van ons huurt;
- u de huurovereenkomst al heeft opgezegd voor de startdatum van dit sociaal plan;
- u al uw woning moet verlaten om een andere reden dan sloop of renovatie.

4 Hoe verloopt het proces?

Wordt uw huis gesloopt? En komt er nieuwbouw op de plek terug? Dan heeft u recht op een woning binnen die nieuwbouw. Zie paragraaf 7.1 voor meer informatie daarover.

We houden u graag op de hoogte tijdens het hele proces van de sloop. De belangrijkste momenten daarin zijn de volgende:

1. Voorlopig sloopbesluit
2. Voorlopig plan
3. Het planbesluit (vanaf hier kunt u gebruik maken van het sociaal plan)
4. Voorbereidingen
5. Huuropzegging
6. Sloop
7. Participatie in nieuwbouw (als u dat wilt)

We leggen het hierna per stap voor u uit.

4.1 Voorlopig sloopbesluit

Als het voorlopig sloopbesluit er ligt, informeren wij u daar als bewoner over. Dit doen wij tijdens een persoonlijk gesprek of tijdens een bewonersavond. We vertellen u welke woningen gesloopt worden. En wat de plannen met de plek zijn. Bijvoorbeeld wat we terug willen bouwen. Na deze avond bellen wij u om een afspraak

te maken voor een persoonlijk vervolggesprek. Tijdens dat gesprek willen wij graag weten wat u van de plannen vindt. En wat uw eigen wensen zijn. Wilt u bijvoorbeeld graag definitief ergens anders naartoe verhuizen? Of wilt u weer terugkomen in een nieuw gebouwde woning? Een medewerker van Oosterpoort helpt u met het op een rij zetten van de mogelijkheden. In deze fase werken we toe naar een definitief plan voor nieuwbouw.

4.2 Voorlopig plan

Na de bijeenkomst en de gesprekken hebben we voldoende informatie voor een voorlopig plan. Dit plan bevat de volgende onderdelen:

- een stedenbouwkundig plan;
- de woonwensen van de huidige huurders;
- het type woningen en de specificaties daarvan;
- dit sociaal plan;
- het financiële plan;
- de planning.

4.3 Het planbesluit

Oosterpoort neemt daarna het definitieve sloopbesluit (ook wel: planbesluit). Een belangrijk moment, omdat hier definitief besloten wordt of we doorgaan met de sloop van uw huurwoning. In dit besluit staat een datum genoemd (zie hoofdstuk 2). Zodra dit besluit genomen is, informeren wij u hierover. Vanaf die datum kunt u het volgende verwachten:

- de huurprijs van uw woning wordt bevroren. Dat wil zeggen dat u geen jaarlijkse huurverhoging meer krijgt;
- het onderhoud van de te slopen woningen wordt op een laag pitje gezet;
- u krijgt een stadsvernieuwingsurgentie. U kunt dan gaan reageren op andere woningen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5;
- zegt u na de datum onder hoofdstuk 2 de huurovereenkomst op? Dan komt u in aanmerking voor alle regelingen uit dit sociaal plan;
- Oosterpoort kan de te slopen woningen tijdelijk gaan verhuren (zie ook hoofdstuk 11).

4.4 Voorbereiding

Daarna bereidt Oosterpoort samen met betrokken partijen de sloop en nieuwbouw voor. Als dat klaar is gaan we opnieuw met u in gesprek. Tijdens dit gesprek maken wij afspraken met u over bijvoorbeeld een (tijdelijke) andere woning en een onkostenvergoeding. U krijgt dit sociaal plan en informatie over uw rechten en plichten. Uiteraard kunt u ook uw vragen stellen. Tijdens de voorbereiding helpen we u ook bij het zoeken naar een andere (tijdelijke) woonruimte als dat nog niet is gelukt.

Als alles geregeld is maken we definitieve afspraken met elkaar. De afspraken tussen u en Oosterpoort schrijven we op in een individuele overeenkomst. Een voorbeeld vindt u in bijlage 1 “Individuele overeenkomst met betrekking tot sloop”.

4.5 Huuropzegging

U krijgt van ons een brief met een officiële huuropzegging. Dit moeten wij minimaal 3 maanden voordat u uw huis uiterlijk verlaat doen. Deze huuropzegging komt niet als een verrassing: we hebben immers al veel contact met elkaar gehad.

4.6 Sloop

We gaan de woningen slopen wanneer alle bewoners een andere plek hebben gevonden. Binnen een maand na de sloop proberen we te starten met de bouw van de nieuwe woningen. Ook tijdens deze werkzaamheden blijven we met elkaar in contact en kunt u vragen aan ons stellen.

4.7 Participatie

We betrekken bij sloop en nieuwbouw de bewoners bij de toekomstplannen van de wijk. Dat las u hierboven al. Dit doen we onder andere door tijdens een huisbezoek te luisteren naar de wensen, zorgen en ideeën. Onder terugkerende bewoners doen wij een woonwensenonderzoek. Keert u terug in de straat of wijk? U kunt dan uw woonwensen aan ons vertellen. We leggen ook de ontwerpen van de nieuwe woningen aan u voor. En u krijgt invloed op de keuzes van afwerking van bijvoorbeeld de keuken en de tegels in de woning.

5 Communicatie: hoe blijft u op de hoogte?

U krijgt regelmatig bericht over de voortgang van het project. Daarnaast ontvangt u de contactgegevens van een medewerker. Deze persoon wordt uw vaste contactpersoon. U kunt bij hem of haar terecht met vragen, opmerkingen, ideeën of problemen. Ook helpt deze persoon u met de procedures en regelingen. Verder houden we u op de hoogte via een bewonersbijeenkomst en versturen we regelmatig een nieuwsbrief.

6 Hoe werkt de verhuizing?

U gaat verhuizen. Omdat dit niet uw eigen keuze is proberen we dit voor u zo makkelijk mogelijk te maken. Om een ander huis mogelijk te maken, moeten we een aantal zaken met u regelen. U leest ze hieronder.

6.1 Inschrijving als woningzoekende

Om in aanmerking te komen voor een woning in de regio Arnhem-Nijmegen moet u ingeschreven staan als woningzoekende bij Entree. Bij het eerste huisbezoek bekijkt de medewerker van Oosterpoort of en hoe u bent ingeschreven en of uw meettijd klopt. De medewerker van Oosterpoort neemt ook met u door wat u daarbij zelf nog moet doen. Dat is in ieder geval het overleggen van een inkomensverklaring. Deze kunt u opvragen bij de belastingdienst via www.belastingdienst.nl.

6.1.a. Reageren op advertenties van woningen

Op Entree vindt u alle woningen die passen bij uw inkomen en uw situatie. U reageert zelf op een woning. Dit hoeft geen woning te zijn van Oosterpoort. U mag ook in een andere gemeente gaan wonen.

6.1.b Voorrang

U wordt ingeschreven als stadsvernieuwingsurgent. Dit betekent dat u voorrang heeft op veel andere woningzoekenden in de regio Arnhem-Nijmegen. Deze urgentie regelen wij voor u. U komt hiermee niet voor alle woningen in aanmerking. Bepaalde woningen worden van deze urgentieregeling uitgesloten. Dit staat dan vermeld in de advertentie van de woning. De stadsvernieuwingsurgentie vervalt zodra u een woning heeft geaccepteerd.

6.1.c Rangorde bij toewijzing als meer mensen reageren op dezelfde woning

Als u tegelijk met anderen reageert op een woning dan wordt bij de toewijzing de volgende volgorde toegepast:

1. de oudste datum gaat voor: de datum van afgifte van de stadsvernieuwingsurgentie telt hierbij;
2. een definitieve verhuizing heeft voorrang op een tijdelijke verhuizing;
3. de huurder met de langste meettijd gaat voor;

4. bij gelijke meettijd vindt loting plaats.

Bij goede redenen kan Oosterpoort een andere volgorde aanhouden. Oosterpoort overlegt hierbij altijd met de betrokken kandidaten.

6.1.d Behoud van meettijd

U behoudt uw meettijd wanneer u gaat verhuizen. De meettijd is de tijd dat een huurder volgens de Basisregistratie Personen (BRP) op het huidige adres woont of de inschrijftijd bij Entree.

Biedt Oosterpoort u een woning aan? Dan hebben wij een uittreksel uit de BRP met woonhistorie van u nodig. Hiermee zien wij uw meettijd.

6.2 Terugkeren; hoe gaat het bij tijdelijk verhuizen?

Wilt u terug te keren in een nieuwbouwwoning in hetzelfde gebied? Dan krijgt u die garantie. U verhuist dan tijdelijk naar een andere woning. Dit is een zogenaamde wisselwoning. Huurders gaan in principe zelf op zoek naar een wisselwoning via Entree. Het kan ook zijn dat Oosterpoort ervoor kiest om u een tijdelijke woning aan te bieden. Wij bespreken dit met u in een huisbezoek.

U tekent een speciale overeenkomst voor een wisselwoning, zie bijlage 2. U woont hier vanaf de sloop van de oude woning totdat uw nieuwbouwwoning klaar is. De wisselwoning is geschikt voor uw huishouden. Deze staat wanneer het mogelijk is in de gemeente waar u woont. Oosterpoort probeert een gelijkwaardige wisselwoning aan te bieden of een woning die aansluit bij uw woonwens.

Voor de verhuizingen krijgt u een onkostenvergoeding. Wij leggen dit uit in hoofdstuk 7.

6.2.a De wisselwoning

Hieronder leest u waar de wisselwoning aan moet voldoen.

- De wisselwoning is schoon en bevat verwarming, aansluitpunten voor gas, water, elektriciteit, CAI en telefoon, een warmwaterinstallatie, een aansluitpunt voor een kooktoestel en in overleg met de huurder vloerbedekking en raambekleding. Verdere aansluit- en administratiekosten betaalt u uit de onkostenvergoeding (hoofdstuk 7).
- Is de huurprijs van de wisselwoning hoger dan de huurprijs van de oude woning? Dan wordt de huurprijs van de oude woning berekend.
- Verlaat u de wisselwoning? Dan laat u deze woning achter zoals hij was toen u de huurovereenkomst tekende. Een wisselwoning betekent twee keer verhuizen. Bij elke verhuizing krijgt u een maand de tijd om te verhuizen zonder dat u dubbele huur betaalt.
- Ontvangt u huurtoeslag? Dan kan Oosterpoort u ondersteunen met een nieuwe aanvraag als u dat wilt. Een nieuwe aanvraag is nodig omdat u op een nieuw adres gaat wonen.

6.2.b Definitief verblijf in de wisselwoning

Het kan zijn dat u zo tevreden bent in de wisselwoning dat u daar definitief wilt blijven wonen. In de meeste gevallen kan dat. Dan gelden de regels hieronder.

- U tekent een nieuwe huurovereenkomst. De nieuwe overeenkomst is voor onbepaalde tijd.
- De werkelijke huur van de woning moet geschikt zijn voor uw inkomen.
- Is de werkelijke huurprijs van de wisselwoning hoger dan de huurprijs die betaalt? Dan betaalt u toch de werkelijke huurprijs voor de woning. Dit geldt dan vanaf het moment dat u de huurovereenkomst tekende. U zult dan moeten bijbetalen. Maar let op! Huurtoeslag over die eerste periode (met terugwerkende kracht) is beperkt mogelijk. Wij vertellen de werkelijke huurprijs van de wisselwoning nog voordat u de tijdelijke huurovereenkomst tekent.
- Blijft u inderdaad definitief in de wisselwoning? Dan betaalt u een bedrag aan Oosterpoort voor de stoffering die wij verzorgd hebben. Kunnen wij van de vorige bewoner niets overnemen? Dan moeten wij nieuwe stoffering aanbrengen in de wisselwoning. U kunt alleen in dit geval de kleur gordijnen en vloerbedekking kiezen. Als u definitief blijft wonen betaalt u ons 70% van de inrichtingskosten terug. U krijgt vooraf een overzicht van de kosten te zien.

6.2.c U regelt zelf een wisselwoning

Sommige mensen hebben de mogelijkheid om zelf een wisselwoning te regelen. U huurt dan niet meer bij Oosterpoort. Vanaf het moment dat u in de wisselwoning woont:

1. betaalt u geen huur meer voor de te slopen woning. U gaat de huur van de wisselwoning betalen;
2. krijgt u de onkostenvergoeding zoals beschreven in hoofdstuk 7;
3. bespreekt Oosterpoort met u de stoffering van de wisselwoning.

6.3 Definitief verhuizen

Het kan zijn dat u definitief wilt verhuizen naar een andere woning. U kunt dan met uw stadsvernieuwingsurgentie reageren op een woning die wordt aangeboden op www.entree.nu. U krijgt voor de verhuizing een onkostenvergoeding. U kunt dit lezen in hoofdstuk 9. De nieuwe woning moet passend zijn voor uw inkomen.

U krijgt bij de verhuizing een maand de tijd om te verhuizen. U betaalt dan alleen huur voor de nieuwe woning. Vanaf het moment dat u opzegt, betaalt u niet meer voor uw oude woning. Dit is met een maximum van één maand.

6.3.a Spijtoptantenregeling

Bent u definitief verhuisd en heeft u daar toch spijt van? Dan kunt u gebruik maken van de spijtoptantenregeling. U mag dan toch terugkeren in de nieuwbouw van het project.

U vraagt dit schriftelijk bij Oosterpoort aan. Terugkeer is alleen mogelijk naar nieuwbouwwoningen die overblijven nadat terugkeerders hun woning hebben gekozen. Voordat de overgebleven woningen worden geadverteerd op Entree benaderen wij de definitieve verhuizers nog eenmaal om te vragen of zij nog naar de nieuwbouw willen verhuizen. Zijn alle woningen al geadverteerd op Entree? Dan kan de regeling niet meer toegepast worden. Hierover worden alle vertrokken huurders tijdig door Oosterpoort geïnformeerd.

Spijtoptanten hebben geen recht meer op onkostenvergoedingen en krijgen geen korting op de huurprijs. U behoudt wel uw meettijd.

De spijtoptantenregeling is niet van toepassing op koopwoningen in de nieuwbouw.

7 Woningtoewijzing in de nieuwbouw

Besluit u terug te keren naar de nieuwbouw? Dan probeert Oosterpoort zoveel mogelijk rekening te houden met uw woonwensen. U heeft recht op een passende woning binnen de nieuwbouw. Dit is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van uw huishouden. Hieronder vertellen we hoe wij werken bij de toewijzing.

7.1 Hoe werkt de toewijzing?

Wij wijzen de nieuwbouwwoningen volgens onderstaande regels toe.

- Elke huurder geeft drie voorkeuren aan voor een nieuwbouwwoning. Deze ontvangen wij van u op papier.
- Heeft u dezelfde woonwensen als andere terugkeerders? Dan telt de langste meettijd.
- Bij gelijke meettijd vindt loting plaats.
- Bij vrijgekomen nieuwbouwwoningen bepaalt Oosterpoort opnieuw de volgorde van toewijzing. Dit gebeurt bijvoorbeeld als een bewoner toch besluit in de wisselwoning te blijven wonen.
- Is er voor uw huishouden geen passende woning beschikbaar? Dan gaat Oosterpoort voor u op zoek naar een oplossing buiten het projectgebied.
- Blijven er nieuwbouwwoningen over? Dan bieden we deze eerst nog aan de spijtoptanten aan die zich hiervoor hebben aangemeld. Daarna adverteren we de rest van de woningen op de website van Entree.

8 Planning oplevering nieuwbouw

U krijgt minimaal 1 maand voor de voorlopige opleverdatum te horen wanneer u kunt verhuizen naar uw nieuwbouwwoning. Oosterpoort organiseert voor die tijd één of meerdere kijkmomenten. Op deze momenten kunt u zien hoe het gaat met de bouw van de nieuwbouwwoning.

Ook plant Oosterpoort vanaf minimaal 1 maand voor de geplande oplevering een of meerdere meetmomenten. Dan kunt u de maten op nemen voor bijvoorbeeld vloerbedekking en gordijnen. Helaas kunt u vanwege veiligheid op andere momenten niet in de woning kijken.

9 Huurgewenning bij nieuwbouw

Wordt de nieuwbouwwoning veel duurder dan de gesloopte woning? Dan betaalt Oosterpoort tijdelijk mee aan uw huur. Wij betalen dan het verschil in de huurprijs voor een gedeelte terug. Deze regeling bouwen wij in maximaal drie jaar af:

- In het 1^e jaar 75% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus 25 euro
- In het 2^e jaar 50% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus 25 euro
- In het 3^e jaar 25% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus 25 euro

Daarna betaalt u zelf volledig de huurprijs. Let op! Hier komt de jaarlijkse huurverhoging nog bovenop.

Er zijn wel wat voorwaarden:

1. de kale huurprijs van de nieuwe woning moet minimaal 25 euro hoger zijn dan de oude kale huurprijs. De nieuwe huurprijs moet ook hoger zijn dan de eerste aftoppingsgrens. Weet u niet wat deze grens is? Oosterpoort kan dit voor u uitrekenen. Vraag uw contactpersoon hiernaar;
2. u bent verplicht om huurtoeslag aan te vragen voor uw woning.
3. het verschil in huurprijs wordt berekend over de kale huur en na aftrek van de huurtoeslag. We rekenen dus niet de servicekosten en ook niet de huurtoeslag mee.

10 Verhuiskostenvergoeding

U krijgt een vergoeding voor uw verhuiskosten. Deze vergoeding kunt u bijvoorbeeld gebruiken voor:

- het opnieuw inrichten van uw woning;
- de stoffering;
- het schilderwerk binnen;
- het inrichten van uw tuin;
- de aansluitkosten voor kabel en telefoon.

10.1 De vergoedingen

Bij een definitieve verhuizing buiten het nieuwbouwproject ontvangt u een bedrag van € 6.334,- (prijspeil 1 maart 2021).

Bij een verhuizing naar een wisselwoning en dan naar een nieuwbouwwoning ontvangt u € 6.584,- (prijspeil 1 maart 2021).

Deze bedragen worden jaarlijks op 1 maart aangepast. De startdatum van het sociaal plan bepaalt de hoogte van de vergoeding (zie hoofdstuk 2).

Zit er in uw nieuwe woning geen gasaansluiting? Heeft u wel nog een gaskooktoestel? Dan krijgt u een vergoeding van € 500,- voor de aanschaf van een kookplaat en nieuwe pannen.

10.2 Uitbetaling van de vergoeding

De vergoedingen worden niet in één keer uitbetaald. De uitbetalingen staan hieronder.

10.1.a Definitieve verhuizers:

- 75% van de vergoeding wordt zo snel mogelijk na het ondertekenen van de huurovereenkomst van de nieuwe woning bijgeschreven;

- 25% van de tegemoetkoming wordt zo snel mogelijk na het inleveren van de sleutels van de oude woning bijgeschreven. Ook ontvangt u dan een eventuele vergoeding voor de zelf aangebrachte veranderingen (zie punt 11) en de afgesproken vergoeding voor raambekleding (zie punt 12.1).

10.1.b Terugkeerders:

- Wij maken 20% van de vergoeding over na ondertekening van de huurovereenkomst van de wisselwoning.
- Wij maken de volgende 20% van de vergoeding over na het inleveren van de sleutels van de oude woning. Tegelijkertijd maken wij de vergoeding over voor de zelf aangebrachte veranderingen (zie punt 11) en de vergoeding voor raambekleding (zie punt 12.1).
- Wij maken 60% van de tegemoetkoming over na het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning.

U heeft recht op deze vergoedingen als u uw oude woning op de overeengekomen datum en op de juiste wijze aan ons oplevert (zie punt 12). Heeft u nog een betaling bij Oosterpoort open staan? Dan kunnen wij dit bedrag van de vergoeding afhalen. Dit laten wij u schriftelijk weten.

Wij betalen de vergoeding direct aan u. We halen het bedrag niet van een eventuele sociale uitkering af.

Wij bepalen de hoogte van de vergoeding bij uw eerste verhuizing.

11 Vergoeding Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's)

Heeft u in uw huidige woning zelf aanpassingen gedaan? En was dat voor de startdatum van dit sociaal plan? Dan komt u mogelijk in aanmerking voor een vergoeding voor “Zelf Aangebrachte Veranderingen” (ZAV). Dit leggen wij vast in een overeenkomst, zie bijlage 3. Hieronder leest u de voorwaarden.

- U krijgt alleen een vergoeding voor een ZAV die tot een verhoging in de puntenwaardering heeft geleid. De vergoeding word op basis daarvan berekend.
- U komt alleen in aanmerking voor een vergoeding als de ZAV bij ons is aangevraagd.
- De ZAV moet aan het einde van de huurperiode in goede staat zijn. Oosterpoort bepaalt de staat van de verandering. De kosten voor noodzakelijke reparaties worden van de vergoeding afgehaald. De vergoeding is afhankelijk van de leeftijd van de ZAV. Een luxe afwerking heeft geen invloed op de hoogte van de vergoeding.
- Wij geven de vergoeding bij het beëindigen van de huurovereenkomst. U krijgt de vergoeding uitbetaald bij het inleveren van de sleutel van de oude woning die gesloopt wordt (zie paragraaf 10.2).
- Wij bepalen de vergoeding aan de hand van de vergoedingentabel die op het moment van het verlaten van de woning van toepassing is. In bijlage 4 vindt u deze tabel. Zoals hierin te lezen is, wordt de waarde van verwarmingsinstallaties op waarde geschat (getaxeerd) door een erkend installateur.

Hieronder vindt u een voorbeeld van zaken die mogelijk vergoed worden:

- stenen garage of berging, met bouwvergunning en toestemming aangebracht;
- cv-installatie of warmtepompinstallatie;
- tweede toilet;
- badkamer/douche/bad/wastafel;
- keuken;
- zonnepanelen.

Andere veranderingen worden niet vergoed. U mag deze veranderingen natuurlijk wel uit de woning verwijderen om te verkopen of mee te nemen naar uw nieuwe woning.

12 Het opleveren van de oude woning

Er komt een moment dat u de huurovereenkomst tekent voor een definitieve andere woning of voor een wisselwoning. U zegt dan ook meteen de huur van uw oude woning schriftelijk op. De verhuisconsulent maakt vervolgens een afspraak voor een voorinspectie. Hierbij bespreekt hij of zij wat er in de woning moet gebeuren voordat u de sleutel inlevert. Bij de eindinspectie levert u de sleutels in. De verhuisconsulent controleert dan of de woning wordt opgeleverd zoals met u is afgesproken.

12.1 Algemene richtlijnen:

- 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 gas, water en elektra. Huurders ontvangen hiervan een afschrift. Oosterpoort zal ervoor zorgen dat water, gas en elektra in de oude woning worden ontmanteld.
- Overnames. De gebruikelijke verhuisprocedure 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 vergoeding voor verplaatsing ontvangen, mogen worden meegenomen. ZAV's die ten onrechte worden meegenomen, worden in mindering gebracht op de vergoeding voor de ZAV's.
- Oosterpoort geeft geen vergoeding voor de roerende zaken in de woning. U mag deze niet achterlaten. Een uitzondering geldt als u vitrages of gordijnen op de benedenverdieping achterlaat. U ontvangt dan 75 euro.

13 Extra dienstverlening

Oosterpoort wil u zo goed mogelijk bijstaan bij de verhuizing(en). We kunnen u helpen bij bepaalde zaken. Lees hieronder welke.

- Wij kunnen u helpen bij het regelen van procedures en regelingen, zoals het inschrijven bij Entree.
- Heeft u in uw oude woning voorzieningen omdat u een beperking heeft? Dan brengen wij deze voorzieningen naar de andere woning over. Dit kost u niets. Het gaat hier bijvoorbeeld om voorzieningen die zijn aangebracht via de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) van de gemeente.
- In bijzondere gevallen kunnen wij huurders een containeropslag voor de huisraad aanbieden.
- Is het voor u niet mogelijk om hulp te vragen aan familieleden of vrienden voor de verhuizing? Bijvoorbeeld omdat u op leeftijd bent, of een beperking heeft? Dan verrichten wij hand- en spandiensten. U meldt dit aan ons. Vervolgens maken we samen afspraken.
- In het planbesluit kan bepaald worden dat Oosterpoort in speciale gevallen hulp kan bieden in natura. Dit betekent dat wij kunnen helpen bij de verhuizing of herinrichting, of dat wij bepaalde materialen leveren. Dit gebeurt dan in plaats van de vergoeding.

14 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. Voor elk project geldt daarom het volgende.

- Oosterpoort neemt vitrages of gordijnen over van vertrekkende huurders en laat deze hangen. Zo laten we leegstaande woningen er bewoond uit zien. Blijven er geen vitrages of gordijnen over? Dan zorgen we zelf voor het aanbrengen van gordijnen. We zorgen er ook voor dat de post wordt opgeruimd, tuinen worden bijgehouden en de directe woonomgeving schoon blijft.
- In geval van overlast maakt Oosterpoort afspraken met politie en gemeente. Afspraken kunnen gaan om extra inzet van personeel. Zo kunnen we de omgeving veilig en schoon houden. We overleggen regelmatig met bewoners en instanties over de leefbaarheid in de wijk.
- Oosterpoort is altijd het aanspreekpunt bij overlast.
- Oosterpoort kan de te slopen woning laten bewonen door tijdelijke huurders om de wijk er bewoond uit te laten zien.

15 Onderhoud van de te slopen woning

U blijft tot aan de verhuizing verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud. Oosterpoort zal de reguliere werkzaamheden en reparaties blijven uitvoeren. Oosterpoort kiest er wel voor om in de zes maanden voorafgaand aan de sloop alleen noodreparaties te doen. Ook zorgen we ervoor dat de woning veilig, wind- en waterdicht blijft. Oosterpoort overlegt dit altijd met u.

Als Oosterpoort heeft besloten dat de woning wordt gesloopt, dan wordt de woning niet meer ingrijpend onderhouden. Er worden geen woningverbeteringen meer uitgevoerd. Ook isoleren wij de woning niet meer en passen wij geen energiebesparende maatregelen toe. We zullen ook niet de indeling of de constructie van de woning veranderen. Heeft u op medische gronden toch op korte termijn aanpassingen nodig? En is er geen andere woning beschikbaar voor u? Dan kan Oosterpoort hiervan afwijken.

16 Bent u niet tevreden?

Bent u het niet eens met de uitvoering van dit sociaal plan? Heeft u klachten over hoe Oosterpoort u behandelt? U kunt dan een klacht indienen volgens de klachtenprocedure die Oosterpoort hanteert. Voor informatie kunt u op de website terecht: www.oosterpoortwoon.nl. Om het basis sociaal plan actueel te houden gaat Oosterpoort het plan éénmaal in de drie jaar evalueren met de Huurdersbelangenvereniging Woonbelang.

17 Hardheidsclausule

Als dit sociaal plan voor u slechter uitpakt dan voor andere huurders, dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule. U vraagt dan aan Oosterpoort om in uw geval van het sociaal plan af te wijken. Dit kan alleen in heel bijzondere situaties. Oosterpoort neemt dan binnen 30 dagen een beslissing over uw verzoek. Dit wordt per brief aan u meegedeeld.

Bijlagen

1. Individuele overeenkomst met betrekking tot sloop-nieuwbouw
2. Huurovereenkomst wisselwoning
3. Individuele overeenkomst ZAV
4. Vergoedingentabel ZAV

Bijlage 1: Individuele overeenkomst met betrekking tot sloop-nieuwbouw

Nog in ontwikkeling

Bijlage 2: Huurovereenkomst wisselwoning

Nog in ontwikkeling

Bijlage 3: Individuele overeenkomst ZAV

Nog in ontwikkeling

Bijlage 4: Vergoedingentabel ZAV

Omschrijving	Afschr. Termijn (jr)	Eenheid	Maximaal te vergoeden Eenheden	Maximale vergoeding / eenheid
Stenen berging/garage	25	m2	20	€ 100
Keuken	20	stuk	1	€ 1.500
Toilet	30	stuk	1	€ 750
Badkamer	30	stuk	1	€ 2.000
CV installatie	25	taxatie installateur		€ 300
CV ketel	20	taxatie installateur		€ 1.000
Warmtepomp	15	taxatie installateur		€ 2.500
Zonnepanelen	15	taxatie installateur		€ 2.500