

Sociaal plan Watermuntstraat



Definitief (gelijk aan concept 5 van 31-1-2018 waarop HvH en de klankbordgroep hun advies gaven)
d.d. 20-02-2018

Sociaal Plan Watermuntstraat

Uw flat aan de Watermuntstraat wordt gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats. Als bewoner heeft u rechten en plichten gedurende dit hele traject van sloop en nieuwbouw. Die zijn vastgelegd in dit document, het "Sociaal Plan Watermuntstraat".

De stappen

- WormerWonen en de gemeente Wormerland moeten allereerst overeenkomen dat en onder welke voorwaarden de Watermuntstraat herontwikkeld wordt.
- WormerWonen vraagt daarna bij de gemeente Wormerland een zogenaamde peildatum aan voor het inwerktreden van het sociaal plan.
- De gemeente toetst of WormerWonen aan alle voorwaarden voor sloop- en nieuwbouwplannen heeft voldaan. Onder andere: de toetsing dat 70% van de bewoners (die gehoor geven aan ons verzoek) geen bezwaar heeft.
- Is de gemeente akkoord, dan besluit de gemeente de stadsvernieuwingsurgentie (SV urgentie) toe te kennen aan de huurders van de Watermuntstraat.
- WormerWonen bericht u dat u stadsvernieuwingsurgent (SV urgent) bent geworden.
- Het Sociaal Plan wordt geldig met ingang van de afgifte van deze SV urgentie.
- WormerWonen bemiddelt u direct naar een woning aan de Spatter-/Fortuinstraat, de vrijkomende eengezinswoningen van de lijst 'Vrijkomende eengezinswoningen' of u kunt zelf reageren op een woning. U dient wel vóór 1 februari 2019 de woning leeg op te leveren.

Hieronder vindt u puntsgewijs op welke regelingen u recht heeft.

Herhuisvesting

- WormerWonen schrijft u gratis in bij WoningNet. Dit is een inschrijving mét een urgentie omdat u SV urgent bent.
- U ontvangt een inschrijfbewijs van WoningNet.

Als u geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot directe bemiddeling houdt u zelf in de gaten welke woningen geadverteerd worden op de website van WoningNet:
www.woningnetregioamsterdam.nl.

- U reageert op een advertentie met uw inschrijving mét SV urgentie.
- Een week na het sluiten van de reactietermijn zijn de kandidaten bekend. U weet dan op welke plaats u staat.
- De volgordebepaling van kandidaten is als volgt.
 1. SV urgenten uit Wormerland hebben voorrang boven 'gewone' woningzoekenden.
 2. Reageren meerdere SV urgenten op dezelfde woning dan gelden de volgende selectiecriteria:
 1. SV urgenten van woningen die eerder gesloopt worden.
 2. Woontuur (de SV urgent met de langste woontuur gaat voor de kandidaat met een kortere woontuur)
 3. Bij gelijke inschrijftijd geldt de leeftijd (de oudste SV urgent gaat voor de jongere).

Reageert een SV-urgent uit Wormerland op een woning in Zaanstad, dan gaan de SV urgenten van Zaanstad voor. Daarna komen de SV urgenten uit Wormerland en daarna de 'gewone' woningzoekenden.

Voor SV urgenten gelden er voorwaarden voor de toewijzing van woningen (de zogenaamde passendheidsnormen)

Dus:

- Met 2 personen kunt u niet reageren op een woning gelabeld voor een gezin.
- Ook met een te hoog inkomen kunt u éénmalig in aanmerking komen voor een nieuwe sociale huurwoning, uw (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen speelt in dit geval geen rol bij het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- Met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kan alleen worden gereageerd op woningen tot de aftoppingsgrenzen. (1 en 2 persoons huishoudens € 597,30 en 3 of meerpersoons huishoudens € 640,14 (prijspeil 2018)).
- Wél belangrijk is dat u de maandelijkse woonlasten kunt opbrengen. De verantwoordelijkheid hiervan ligt bij u. WormerWonen toetst deze zogenaamde betaalbaarheid ook en geeft advies als zij twijfelt.

Verhuiskostenvergoeding

U krijgt een verhuiskostenvergoeding van € 6.087,-- (prijspeil 2017). Deze ontvangt u ook als u naar een koopwoning verhuist. De 1^e helft krijgt u op uw rekening gestort na opzegging van uw oude woning. De 2^e helft krijgt u op uw rekening gestort na inlevering van de sleutels en goede oplevering van uw oude woning.

Inschrijfkosten WoningNet

De inschrijfkosten van € 50,-- (prijspeil 2017) voor de SV urgentie hoeft u niet te betalen. Dit geldt ook voor de jaarlijkse verlengingskosten voor deze inschrijving van € 8,-- (prijspeil 2017).

Vergoeding voor 'dubbele' bruto huur¹ voor maximaal 1 maand

Met 'dubbele huur' bedoelen wij het volgende. Stel u heeft een andere woning gevonden. Als u de sleutels krijgt van uw nieuwe woning, betaalt u vanaf die dag ook de huur van uw nieuwe woning. Daarnaast huurt u op dat moment ook nog uw oude woning. Die huur betaalt u ook. Kortom: u betaalt 'dubbele huur'. Uw oude woning moet u opzeggen. Voor het opzeggen heeft u minimaal 1 maand opzegtermijn. Op de laatste huurday levert u de woning leeg op aan WormerWonen. Dan levert u ook de sleutels in bij WormerWonen.

Wat krijgt u nu vergoed aan 'dubbele huur'?

1. De periode tussen de sleuteloverdracht van uw nieuwe woning en het inleveren van de sleutels van uw oude woning inleveren is precies 1 maand: u krijgt 1 maand bruto huur van uw oude woning terug.
2. De periode tussen de sleuteloverdracht van uw nieuwe woning en het inleveren van de sleutels van uw oude woning inleveren is langer dan 1 maand: u krijgt 1 maand bruto huur van uw oude woning terug. De resterende dagen huur betaalt u zelf.
3. De periode tussen de sleuteloverdracht van uw nieuwe woning en het inleveren van de sleutels van uw oude woning afgeven is korter dan 1 maand: u krijgt alleen het deel van de huur terug wat daadwerkelijk dubbel was.

Hiervan geven wij u een rekenvoorbeeld. De bruto huur voor 1 maand van uw oude woning is € 400,--. De periode tussen sleutels nieuwe woning krijgen en sleutels oude woning afgeven is 25 dagen. U krijgt $25/30 \times € 400,-- = € 333,33$ vergoed (in een maand met 31 dagen: $25/31 \times € 400,--$).

De vergoeding 'dubbele huur' krijgt u op uw rekening gestort na inlevering van de sleutels van uw oude woning.

¹ Bruto huur is de netto huur plus servicekosten.

Bevriezing huurprijs

WormerWonen heeft vanaf 1 januari 2018 de huurprijs van uw huidige woning bevroren. U krijgt dus geen huurverhoging meer.

Administratiekosten

U betaalt normaal gesproken administratiekosten voor het huurcontract van uw nieuwe woning. Deze hoeft een SV urgent (in dit geval) niet te betalen. Gaat u een sociale huurwoning van een andere corporatie huren, dan krijgt u de administratiekosten teruggestort. U dient deze kosten aan te tonen met de eerste verhuurnota van die corporatie.

Vergoeding ZAV's

Eventueel ontvangt u een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) in uw oude woning. Als dit aan de orde is, bespreekt WormerWonen dit met u bij de voorinspectie van uw oude woning.

Aangebrachte voorzieningen vanwege lichamelijke beperkingen

Heeft u lichamelijke beperkingen waardoor een aangepaste woning is vereist, dan is dit belangrijk bij uw keuze voor een andere woning. Overleg uw situatie van te voren met WormerWonen zodat zij met u mee kan denken. Moeten voorzieningen in uw andere woning worden aangebracht die de Wet Maatschappelijke Ondersteuning niet (opnieuw) bekostigt dan zal WormerWonen eventuele nadelige effecten daarvan compenseren.

Participatie huurders

Inbreng van de huurders van de Watermuntstraat, via de klankbordgroep, is gedurende het traject aan de orde. Sinds 8 november 2017 is de Klankbordgroep Watermuntstraat gestart. Taken van de klankbordgroep:

- Adviseert WormerWonen in het belang van alle bewoners van de Watermuntstraat, onder andere over het Sociaal Plan Watermuntstraat.
- Bewaakt de leefbaarheid van de buurt tot aan de sloop.

Communicatie met alle bewoners

Dit gebeurt door middel van

- Bewonersavonden
- Huisbezoeken
- Nieuwsbrieven
- Website WormerWonen
- De mogelijkheid voor een persoonlijk gesprek met WormerWonen.

Slotbepalingen

Dit Sociaal Plan Watermuntstraat is gebaseerd op de 'Kaderafspraken bij sloop en ingrijpende renovatie Zaanstad en Wormerland 2017-2020', dat de afspraken bevat die de gezamenlijke corporaties met elkaar en met de bewonersraden maakten. Specifieke uitwerkingen van de afspraken leggen de corporaties vast in het Sociaal Plan dat zij voor ieder stadsvernieuwingsproject opstellen, in dit geval voor het complex Watermuntstraat.

Tussentijdse aanpassingen

Het is mogelijk dat zich gedurende de looptijd van de kaderafspraken nieuwe ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op de afspraken die daarin zijn vastgelegd. De corporaties zullen dan in overleg treden met de vertegenwoordigers van de bewonersraden. In dit overleg zullen partijen bespreken in hoeverre de ontwikkelingen de gemaakte afspraken beïnvloeden en op welke manier de gemaakte afspraken eventueel zullen worden aangepast.

Ook in de specifieke situatie kunnen zich ontwikkelingen voordoen die overleg vergen en eventueel aanpassing van het Sociaal Plan Watermuntstraat oproepen.

Hardheidsclausule

In individuele gevallen of op grond van individuele omstandigheden, is het mogelijk om in beperkte mate af te wijken van de afspraken in dit Sociaal Plan.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de nieuwe woonsituatie naar verhouding grote negatieve consequenties voor de bewoner met zich mee blijkt te brengen die vooraf niet ingeschat waren. WormerWonen zal zich inzetten om alsnog tot een goede oplossing voor deze individuele situatie te komen. De bewoner die een beroep wil doen op de hardheidsclausule meldt zijn klacht uiterlijk binnen een jaar na verhuizing schriftelijk aan WormerWonen. Mocht de corporatie daar niet naar tevredenheid van het huishouden mee omgaan, dan kan het huishouden zich wenden tot de Geschillencommissie.

De Geschillencommissie bestaat uit: een onafhankelijk voorzitter, een lid benoemd uit de kring van huurders en een lid benoemd uit de kring van verhuurders.

In alle gevallen waarin de huurder niet tevreden is over de dienstverlening van een medewerker van WormerWonen of van een derde die in opdracht handelt van WormerWonen, wordt de klacht eerst voorgelegd aan WormerWonen. Het kan gebeuren dat een huurder niet tevreden is over of het niet eens is met de afhandeling van de ingediende klacht.

De klacht is dan uitgegroeid tot een geschil. Een geschil kan schriftelijk worden voorgelegd aan de Geschillencommissie, T.a.v. Secretaris Geschillencommissie, Postbus 22, 1520 AA in Wormerveer.

De Geschillencommissie bemiddelt alleen tussen de corporatie en de huurder, niet tussen huurders onderling. Zij brengt advies uit aan de directie van de corporatie over wat er met het geschil moet gebeuren. Het is geen bindend advies. De corporatie zal hier in de praktijk alleen gemotiveerd van afwijken. Als een huurder hiertegen bezwaar wil maken, dan kan hij of zij zich richten tot het kantongerecht.

Aldus vastgesteld na positief advies van de Klankbordgroep Watermuntstraat (of HvH).

Wormer, 20 februari 2018



J.H.J. van Nimwegen
directeur-bestuurder
WormerWonen