

Sociaal Plan Centrumplan Lopik

(48 woningen Merelstraat 1 t/m 23 oneven, President Kennedylaan 1 t/m 12, Reigerhof 1 t/m 24)

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	4
2. Definities	5
3. Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting	6
3.1 Communicatie	6
3.2 Vervolg communicatie en procedure bij een nieuwe woning	7
4. Vernieuwing	8
4.1 Verhuizen uit de buurt	8
4.2 Verhuizen binnen de buurt	8
4.3 Terugkeer in de buurt	9
4.4 Voorrang	9
4.5 Zoekprofiel	9
5. Herhuisvesting algemeen	11
5.1 Passende woning	11
5.3 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied	11
6. Betaalbaarheid	12
6.1 Huurgewenning	12
6.2 Huurbevrozing	12
7. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	13
8. Beheer en leefbaarheid	13
9. Dienstverlening ten behoeve van de huurders	14
10. Tevredenheid huurders	14
11. Geschillenregeling	15
12. Hardheidsclausule	15
13. Ondertekening	15
14. Bijlage	16



Voorwoord

De vraag naar appartementen in de sociale huursector is groot, Lopik heeft een gering percentage sociale huurwoningen (16%). Het is belangrijk dat deze woningen toegevoegd worden. Bij de huidige woningen stonden wij voor de keuze renoveren of nieuwbouw. De locatie, dicht bij het centrum en de voorzieningen maakt het erg geschikt voor de bouw van (levensloopbestendige)appartementen.

De Woningraat, als enige aanbieder van sociale huurwoningen, voelt zich verplicht een bijdrage te leveren aan de woon- zorgvisie van de gemeente Lopik. Onderstaande analyse is opgenomen in de woon- zorgvisie van de gemeente Lopik;

Momenteel telt onze gemeente ongeveer 5.750 huishoudens. In de periode tot 2040 komen daar ongeveer 1.010 huishoudens bij. Dit is een prognose: als er geen woningen worden toegevoegd kunnen de dorpen niet verder groeien. Het betekent wél dat de druk op de woningmarkt verder toe zal nemen wanneer er geen woningen bijkomen.

De komende jaren gaan onze dorpen vergrijzen. De groep ouderen wordt groter én ouder. De verwachting is dat landelijk de vergrijzing in 2040 zijn piek bereikt (maar nooit meer terug zal keren op het huidige niveau). De druk in de zorg is al hoog. Door de vergrijzing neemt dit in de toekomst toe. Er zal in aanvullende mate een beroep worden gedaan op het 'zelf doen' met behulp van mensen uit hun sociale netwerk, (technologische) hulpmiddelen en waar nodig aangevuld met zorg. Zorgen dat iedereen prettig oud kan worden in onze dorpen vraagt inzet van de gehele gemeenschap. Naarmate mensen ouder worden neemt de kans op gezondheidsklachten toe. Als die groep groter wordt, moeten er meer woningen zijn die gelijkvloers en/ of levensloopgeschikt zijn. En deze woningen zijn nu al weinig in de gemeente aanwezig. De toenemende vergrijzing matcht slecht met de samenstelling van de woningvoorraad.



1. Inleiding

Je woont in een woning van De Woningraat die binnenkort gesloopt wordt. Wij begrijpen dat dit een grote verandering voor je is. Daarom willen wij je goed informeren en helpen bij het zoeken van een andere woning. Als huurder heb je rechten en plichten. In dit sociaal plan staan afspraken en regelingen over het verhuizen, de begeleiding en financiële vergoedingen. We leggen uit wat de plannen voor de buurt zijn en wat deze voor jouw situatie betekenen. Je kan lezen wat voor hulp je kunt verwachten en waar je met vragen terecht kunt.

Het sociaal statuut is de basis van dit sociaal plan. Het Sociaal Statuut regelt de rechten van individuele huurders van De Woningraat bij sloop en renovatie. Het statuut is tot stand gekomen in overleg tussen woningbouwvereniging De Woningraat en huurdersvereniging De Huurdersraat. Het is ingegaan per 1 januari 2023.

Het sociaal statuut staat niet op zichzelf, maar vormt een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving. Deze bestaande wet- en regelgeving is altijd van toepassing, ook op situaties waar het sociaal statuut niet geldt of niet in voorziet.

Dit sociaal plan voor centrumplan Lopik is tot stand gekomen op basis van het Sociaal Statuut (<https://www.dewoningraat.nl/media/1398/sociaal-statuut-de-woningraat-getekende-versie.pdf>) en de huidige wet- en regelgeving ([Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Lopik | Lokale wet- en regelgeving](#) en [Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Lopik | Lokale wet- en regelgeving](#)).



2. Definities

Sloop

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning.

Wooncarrière

Verhuizing naar een andere woning of wijziging van de gehuurde woning, waardoor deze aansluit op de veranderde woonwensen van de huurder.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en De Woningraat

Tijdelijke verhuur:

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan op basis van de Leegstandwet of Burgerlijk Wetboek artikel 271.1 (wisselwoning bij sloop of renovatie).

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

De Woningraat

Woningbouwvereniging De Woningraat

Huurdersorganisatie: De Huurdersraat en de bewonerscommissie

De huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, zoals op basis van de Wet Overleg Huurders-De Woningraat en de Woningwet is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen De Woningraat en huurdersorganisatie De Huurdersraat. Conform deze samenwerkingsovereenkomst is De Huurdersraat gesprekspartner voor het onderhavig Sociaal statuut. Bewonerscommissies (indien aanwezig) op buurt- of complexniveau zijn dat voor de concrete invulling van dit sociaal plan op dat uitvoeringsniveau. Als een bewonerscommissie of afvaardiging van de bewoners ontbreekt, heeft De Huurdersraat een rol om mee te kijken bij de invulling op uitvoeringsniveau.

Peildatum

Dit is de datum waarop het Sociaal plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door De Woningraat, na overleg met de bewonerscommissie (indien aanwezig).

Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders ingevolge een besluit van De Woningraat en met inachtneming van de huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van een urgentie op volkshuisvestelijke gronden (ingangsdatum inwerkingtreding sociaalplan).

Sociaal statuut

Reglement voor slooprojecten.

Prijspeil

Alle prijzen (waaronder huurbedragen, inkomens, vergoedingen etc.) genoemd in dit sociaal plan hebben als prijspeil het jaar 2025.



3. Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting

Goede communicatie rond projecten is belangrijk. We maken daarvoor een aantal afspraken.

3.1 Communicatie

Woonwensenonderzoek

De Woningraat heeft onderzoek gedaan naar de wensen van de huurders ten aanzien van hun verhuiscriteria. De resultaten zijn besproken met de bewonerscommissie op de bijeenkomst van 29 april 2025.

Informatie over het besluit

Nadat De Woningraat het besluit tot sloop heeft genomen, zijn de huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit tot sloop. Er zijn 4 inloopbijeenkomsten georganiseerd waarbij huurders vragen konden stellen en informatie konden ophalen. Informatie over onder andere de rechten en plichten die zij kunnen ontlenen aan het sociaal statuut.

Planning sloop

De periode tussen bekendmaking van het besluit en de start van de sloop is minimaal 18 maanden. De start van de sloop staat gepland voor 2028.

Contactpersoon

De Woningraat stelt een contactpersoon aan, dit is woonconsulent Carina Kastelein. Zij zal gedurende het gehele proces van herhuisvesting en sloop de vaste contactpersoon van de huurders zijn. De contactpersoon bezoekt de huurders en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.

De Woningraat is van maandag- tot en met vrijdagochtend telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 085 - 210 19 10. Mocht de woonconsulent in de ochtend niet bereikbaar zijn, zal ze op een ander moment terugbellen of indien gewenst een afspraak maken op locatie of op kantoor. De huurders kunnen haar ook mailen via leefbaarheid@dewoningraat.nl.

Nieuwsbrief

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan.

Bewoners van omliggende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

Website

De Woningraat heeft een projectpagina aangemaakt op de website met actuele informatie <https://www.dewoningraat.nl/projecten/centrumplan-lopik/>.

Huisbezoek

Nadat het besluit is genomen heeft De Woningraat op verzoek met elk huishouden die daar behoefte aan had een afspraak voor een huisbezoek gemaakt.,

Doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- Het informeren van de huurder over het besluit tot sloop door De Woningraat;
- Het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal plan;
- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.

Tegelijkertijd met het aanvragen van de peildatum door De Woningraat aan de gemeente Lopik, volgt de tweede fase van de huisbezoeken. De peildatum is de ingangsdatum Sociaal Plan en daarmee ook de ingangsdatum voor de urgenties. Met alle huishoudens wordt een afspraak voor een huisbezoek. Tijdens het huisbezoek zal onder meer het volgende aan de orde komen;

- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- Het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- De huurder mag zich laten bijstaan door een derde.

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door De Woningraat aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

3.2 Vervolg communicatie en procedure bij een nieuwe woning

Zoeken naar de nieuwe woning

De zoekperiode start 18 maanden voor start sloop of zoveel eerder als peildatum wordt gesteld. De huurder krijgt voor het zoeken naar een nieuwe woning een zoekperiode van 12 maanden met een éénmalige verlenging van 6 maanden. De huurder zoekt met gebruikmaking van zijn urgentie zelf naar een nieuwe woning.

Indien de huurder er niet in slaagt na 18 maanden om op eigen initiatief woonruimte te vinden zullen De Woningraat en gemeente (volgens de mogelijkheden binnen de huisvestingsverordening) bemiddeling verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats vanaf drie maanden voorafgaand aan de sloop of zoveel eerder als termijn van de urgentie afloopt.

Opzeggen huurcontract en achterlaten woning

Huurder die het huurcontract opzegt met ingang van een datum gelegen vóór de peildatum, dient de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform de regelingen bij De Woningraat en conform de wettelijke regels. De huurder mag geen vuil en huisraad achterlaten. De woning moet veilig zijn en wind en waterdicht. De aansluitingen voor gas, elektra en water moeten intact zijn.

Huurder waarvan het huurcontract wordt opgezegd met ingang van een datum ná de peildatum dient de woning veilig en wind- en waterdicht achter te laten (waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen constructieve vloerdelen verwijderen e.d.). De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten.

De bewonerscommissie heeft De Woningraat gevraagd om compensatie voor het ophalen van grof vuil/huisraad door de gemeente Lopik. De gemeente Lopik brengt € 37,40 (prijspeil 01-01-2025) voorrijdkosten in rekening voor het ophalen van huishoudelijk grofvuil voor maximaal 1 m³. Voor alles daarboven dient men per 1 m³ € 37,40 te betalen. De Woningraat vergoedt de voorrijdkosten en 2 m³ boven de eerste 1 m³. In totaal een vergoeding van maximaal € 112,20 voor 3 m³. De Woningraat neemt de coördinatie voor haar rekening.

Naar de nieuwe woning:

De huurder krijgt één maand voorafgaand aan de beëindiging van de huurovereenkomst van zijn te verlaten woning de huurovereenkomst van zijn nieuwe woning. Met de bewonerscommissie is afgestemd dat dit onder voorwaarden 2 maanden kan zijn (zie ook paragraaf 7 betaalbaarheid: voorkomen dubbele huur).

Hierdoor is de huurder in de gelegenheid zijn nieuwe woning in te richten, te verhuizen en zijn oude woning volgens afspraak achter te laten. De Woningraat faciliteert overnames tussen de vertrekkende en de nieuwe huurder. Huurder wordt niet geherhuisvest in woningen, waarvan het voornemen bekend is dat die gesloopt zullen worden.

4. Vernieuwing

Afspraken worden gemaakt volgens het huidige landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving, rond een vernieuwing waarbij een verhuizing nodig is.

Huurder krijgt voor zowel de regio als voor de gemeente een urgentie. Dit betekent dat de huurder voorrang krijgt op andere woningzoekenden bij het zoeken naar een andere sociale huurwoning in het woningaanbod van de hele regio Utrecht. De huurder kan zijn inschrijftijd bij DAK (WoningNet) vervangen met 100% van zijn woonduur.

Huurder wordt dus de volgende mogelijkheden geboden:

- Verlening van een regio-urgentie;
- Verlening van een gemeente-urgentie;
- Verhuizen met gebruik van 100% woonduur;
- Verlening van een terugkeervoorrang.

De urgentie op volkshuisvestelijke gronden heeft een looptijd van 12 maanden. Na deze periode kan de urgentie op volkshuisvestelijke gronden met 6 maanden worden verlengd als blijkt dat er aantoonbaar geen aanbod is geweest dat overeenkwam met het zoekprofiel. Mocht er in de 18 maanden geen aantoonbaar aanbod zijn geweest dat overeenkwam met het zoekprofiel, kan De Woningraat na de urgentieperiode éénmalig een woning bemiddelen. Bij bemiddeling wordt een woning aangeboden aan een woningzoekende, zonder dat de woonruimte op het woonruimteverdeelsysteem van WoningNet wordt aangeboden.

4.1 Verhuizen uit de buurt

Urgentie op volkshuisvestelijke gronden; verlening van een regio-urgentie

Huurder met indicatie op volkshuisvestelijke gronden die wil verhuizen naar een regiogemeente gebruikt de regio-urgentie. Bij verlening van een regio-urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- Voor het zoekprofiel geldt artikel 42 van de Verordening. Urgent woningzoekenden op volkshuisvestelijke gronden, kunnen met hun status 'urgent' reageren op het regionale woningaanbod van woonruimte die qua woningtype vergelijkbaar is met de huidige woonruimte die gesloopt of ingrijpend verbeterd moet worden;
- De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de regio-urgentie 75% van zijn inschrijftijd;
- De huurder met een regio-urgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;
- De urgentie voor de huurder is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.

4.2 Verhuizen binnen de buurt

Urgentie op volkshuisvestelijke gronden; verlening van een gemeente-urgentie

Huurder die binnen de gemeente Lopik wil verhuizen gebruikt de gemeente-urgentie. Bij verlening van een gemeente-urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- De huurder die gebruik maakt van de gemeente-urgentie mag met voorrang verhuizen naar een door hem gewenste woning in de gemeente Lopik;
- Bij deze eerste verhuizing mag de gemeente-urgent wooncarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm van artikel 23 van de Huisvestingsverordening; bij het verlenen van een huisvestingsvergunning wordt voorrang verleend aan een meerpersoonshuishouden bij woonruimte met vier of meer kamers.
- De huurder met een gemeente-urgentie die op de peildatum een eengezinswoning huurt, houdt het recht op een eengezinswoning;

- Voor eenpersoonshuishoudens geldt dat de nieuwe woning maximaal 3 kamers mag omvatten;
- De huurder behoudt na verhuizing met behulp van de gemeente-urgentie 75% van zijn inschrijftijd;
- De urgentie voor de huurder is minimaal twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn.

Bij het toekennen van de garantie dient de huurder rekening te houden met:

- Een inspanningsplicht van huurder gedurende de urgentieperiode om te reageren op het aanbod volgens zijn zoekprofiel;
- Mocht blijken dat er geen passend aanbod volgens zijn zoekprofiel (conform artikel 4.5 Sociaal-Plan) ten tijde van de urgentieperiode is geweest, dan heeft de huurder de plicht een eenmalig aanbod vanuit De Woningraat op basis van zijn zoekprofiel te accepteren;
- Mocht blijken dat er geen passend aanbod volgens zijn zoekprofiel ten tijde van de urgentieperiode is geweest en De Woningraat heeft geen eenmalig aanbod gedaan, dan heeft de huurder de plicht een wisselwoning te accepteren. Vanuit de wisselwoning wordt dan gezocht naar een passende woning op basis van zijn zoekprofiel.

4.3 Terugkeer in de buurt

Urgentie op volkshuisvestelijke gronden; Verlening van een terugkeervoorrang

Huurder die na verhuizen na peildatum en daarbij 100% van zijn woonduur gebruikt als inschrijftijd of die verhuist na gebruik van een regio-urgentie of gemeente-urgentie en terug wil keren naar het vervangende nieuwbouw heeft daarna recht op een terugkeervoorrang.

- Wooncarrière is binnen de gestelde grenzen mogelijk. Bij deze tweede verhuizing mag de huurder wooncarrière maken met inachtneming van de bezettingsnorm van artikel 23 van de Verordening;
- Voor een eenpersoonshuishouden geldt een maximum van 3 kamers;
- Bij gebruikmaking van de terugkeervoorrang vervalt de woonduur en geldt artikel 3 van de Verordening;
- Het recht om met terugkeervoorrang te verhuizen en de woonduur vervallen als de laatste woning van het nieuwbouw- of renovatiecomplex is opgeleverd.

Bij sloop heeft men recht op terugkeer in de vervangende nieuwbouw, indien hiervan sprake is en deze woningen passend zijn.

4.4 Voorrang

Wanneer meerdere urgenten op volkshuisvestelijke gronden op dezelfde woning reageren, wordt de voorrang onderling als volgt geregeld:

- Huurder die gebruik maakt van zijn terugkeervoorrang;
- Huurder uit de kern die zijn gemeente-urgentie gebruikt, heeft voorrang op woningen in de kern waar de huurder op de peildatum woonde ten opzichte van huurders uit andere kernen.
- Huurder met de oudste peildatum heeft voorrang op huurders met een jongere peildatum;
- Huurder met de langste woonduur heeft voorrang op huurders met een kortere woonduur.

4.5 Zoekprofiel

Het zoekprofiel geeft aan voor welke woonruimte in welke gemeenten de urgent verklaring geldt. Het standaard zoekprofiel is: appartementen vanaf de eerste verdieping, in de hele woningmarktregio.

Bij een urgentie op volkshuisvestelijke gronden wordt het standaard zoekprofiel uitgebreid met woonruimten die qua type woonruimte vergelijkbaar zijn met de huidige woonruimte. In geval bij centrumplan Lopik een eengezinswoning. Dit zoekprofiel geldt binnen de hele woningmarktregio.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'f' followed by a horizontal line extending to the right.

5. Herhuisvesting algemeen

De Woningraat zet zich in voor een gelijkwaardige woning bij verhuizing in de kern. Onder een gelijkwaardige woning wordt verstaan een woning van hetzelfde woningtype met ongeveer hetzelfde vloeroppervlak, minimaal hetzelfde aantal kamers en ongeveer dezelfde voorzieningen. Onder gelijkwaardig wordt eveneens verstaan dat de woning een gelijkwaardige huurprijs en servicekosten heeft. Indien niet mogelijk wordt huurgewenning toegepast.

5.1 Passende woning

De Woningraat streeft naar huisvesting in een passende woning binnen de gemeente c.q. de regio. Dit is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden volgens de Woningwet en de huisvestingsverordening. Voor meer informatie kan de website van WoningNet (DAK) www.utrecht.mijndak.nl bezocht worden. De Woningraat maakt zo nodig gebruik van de wettelijke ruimte van 5% om niet passend toe te wijzen.

Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van hun sociale- huurwoningen (DAEB-woningen) houden aan een aantal regels, waaronder de maximale inkomensgrens. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Per 1 januari 2025 gelden de volgende grenzen:

- € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens
- € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens

Om de huurder een gelijkwaardige en passende woning te kunnen aanbieden maakt De Woningraat zo nodig gebruik van de wettelijke ruimte van 7,5% (voor 2025 geldt een percentage van 7,5%, De Woningraat is met de gemeente Lopik en de Huurdersraat in gesprek om dit percentage te wijzigen in 15% voor 2026) om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens boven de inkomensgrens woningtoewijzing conform de dan geldende huisvestingsverordening.

5.2 Behoud inschrijfduur

De huurder behoudt bij verhuizing met urgentie op volkshuisvestelijke gronden 75% van zijn inschrijftijd.

5.3 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied

De Woningraat maakt gebruik van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt om in geval van voorgenomen sloop tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan op basis van een door Burgemeester & Wethouders te verlenen vergunning. In geval van verhuur op basis van de Leegstandwet bepaalt het college van B&W de hoogte van de huurprijs. Gemeente Lopik heeft de leegstandsvergunning afgegeven.

De Woningraat heeft de intentie om de sociale samenhang zo goed als mogelijk te respecteren. De huurdersorganisatie en De Woningraat zijn zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuur situatie van een andere aard is dan in een reguliere huursituatie.

Woningen die leeg komen, zullen zo lang mogelijk tijdelijk worden verhuurd op basis van de Leegstandwet. Vanaf het moment dat tijdelijke verhuur voor de Leegstandwet niet langer mogelijk is, zullen deze woningen tot aan het moment van de start van de uitvoering van de sloop, en in ieder geval zo lang mogelijk, 'om niet' in bruikleen gegeven worden.

Gapph zal de leegstaande woningen verhuren op basis van de Leegstandwet. Zij maken duidelijke afspraken met tijdelijke bewoners en controleert deze afspraken goed.

Vragen of overlast? Mail of bel met Lisan Broertjes van Gapph: l.broertjes@gapph.nl of 06-22091892
Lisan is aanspreekpunt voor bewoners in de buurt. Of kijk voor meer informatie op:



6. Betaalbaarheid

Iedere huurder binnen het vernieuwingsgebied, waarvan de woning wordt gesloopt, krijgt een betaalbaarheid garantie voor een gelijkwaardige woning. De garantie geldt bij een verhuizing naar een andere bestaande woning. Het streven is dat de huur plus de servicekosten voor de nieuwe woning niet hoger is dan de huidige huurprijs plus servicekosten. Indien nodig wordt huurgewenning toegepast.

6.1 Huurgewenning

De huurder krijgt huurgewenning bij gedwongen verhuizing binnen de woningvoorraad van De Woningraat. Indien de huurder kiest voor terugkeer in het vervangende nieuwbouw, geldt de huurgewenningsregeling ook.

Er zijn vier voorwaarden bij toepassing van de huurgewenning:

1. Er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe huurprijs moet ten minste 25 euro hoger zijn dan de oude huurprijs.
2. De huurgewenning is van toepassing op huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan de maximale huurprijs waarbij een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag (900,07 euro prijspeil 2025).
3. Een huishouden met een belastbaar inkomen van niet meer dan de huurtoeslaggrens komt in aanmerking voor de huurgewenning. Deze inkomenseis wordt niet gesteld bij een gedwongen verhuizing zoals bij sloop.
4. De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dit wil zeggen de huur na aftrek van de huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

De huurgewenning geldt voor een periode van 3 jaar. De bijdrage bedraagt:

- in het 1ste jaar 80% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 2de jaar 50% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 3de jaar 30% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;

6.2 Huurbevrozing

De huurprijs wordt bevroren voor woningen (die hiervoor in aanmerking komen volgens artikel 7:207 BW, zie bijlage) die gesloopt worden op het moment van de peildatum. De bewonerscommissie heeft verzocht om de huur voor het jaar 2025 te bevroren. Ondanks dat er nog geen sprak is van een peildatum is de directeur bestuurder akkoord gegaan met het verzoek van de Bewonerscommissie om de huren voor het jaar 2025 te bevroren.

6.3 Vergoedingen

Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten

De huurder ontvangt de wettelijke vergoeding plus € 1.000,- extra voor verhuis- en herinrichtingskosten op grond van artikel 7:275 BW (zie bijlage). Prijspeil 2025 is deze vergoeding in totaal voor verhuis- en inrichtingskosten € 8.673,-. Elk jaar wordt de wettelijke vergoeding geïndexeerd. Maakt men gebruik van de terugkeerregeling naar het vervangende nieuwbouw complex, ontvangt desbetreffende huurder nogmaals een vergoeding van € 1.000,-.

Vergoeding overige kosten

De volgende kosten worden door De Woningraat vergoed: administratiekosten van de nieuwe huurovereenkomst, inschrijfkosten woningzoekende, aanvraag urgentie op volkshuisvestelijke gronden en leges huisvestingsvergunning.

Voorkomen dubbele huur

GEDURENDE DE PERIODE DAT DE HUURDER ZIJN TE VERLATEN WONING HUURT EN DE HUUR VAN ZIJN NIEUWE WONING IS INGEGAAN, BETAALT DE HUURDER EEN MAAND GEEN DUBBELE HUUR. DE HUURDER BETAALT DE HUUR VAN DE NIEUWE WONING. IN OVERLEG MET DE BEWONERSCOMMISSIE IS DEZE PERIODE VERLENGD NAAR MAXIMAAL TWEEMAANDEN. ONDER VOORWAARDE DAT WORDT AANGETOOND DAT VERLENGING NOODZAKELIJK IS VANWEGE LEVERINGEN OF WERKZAAMHEDEN DIE BIJTIJDS ZIJN AANGEVRAAGD. DE WONING WORDT IN DIE PERIODE DAN OOK NIET IN GEBRUIK GENOMEN.

Uitbetaling

DE VERGOEDING VAN DE VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN WORDT IN DELEN AAN DE HUURDER UITBETAALT IN GEVAL VAN SLOOP VAN DE WONING (WAARNA DE HUURDER AL DAN NIET TERUGKEERT IN DE VERVANGENDE NIEUWBOUW):

- 75% VAN DE VERGOEDING WORDT VOLDAAN NA ONDERTEKENING NIEUW HUURCONTRACT;
- DE RESTERENDE 25% WORDT VOLDAAN OP HET MOMENT VAN INLEVEREN VAN DE SLEUTEL VAN DE OUDE HUURWONING EN HET DAADWERKELIJK LEEG BESCHIKBAAR STELLEN VAN DE WOONRUIMTE.

7. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

VOOR HET AANBRENGEN VAN WIJZIGINGEN IN DE WONING MOET EEN HUURDER TOESTEMMING VRAGEN BIJ DE WONINGRAAT. BIJ DEZE AANVRAAG ZAL DE WONINGRAAT OOK VERMELDEN WAT ER MET DE WIJZIGING DIENT TE GEBEUREN ALS DE HUURDER DE HUUR OPZEGT OF EN WIE VERANTWOORDELIJK IS VOOR HET ONDERHOUD. OP [WWW.DEWONINGRAAT.NL](http://www.dewoningraat.nl) IS MEER INFORMATIE TE VINDEN OVER HET AANBRENGEN VAN WIJZIGINGEN IN DE WONING.

ALS DE WONINGRAAT GEEN VOORAFGAANDE TOESTEMMING HEEFT VERLEEND VOOR HET AANBRENGEN VAN DE ZAV, BEOORDEELT DE WONINGRAAT OF ZIJ DE TOESTEMMING ZOU HEBBEN VERLEEND OF AFGEEZEN ALS DIE WAS GEVRAAGD. DE HUURDER MOET DAARVOOR ALLE DOOR DE WONINGRAAT GEVRAAGDE INFORMATIE AANLEVEREN. IS DE CONCLUSIE DAT DE WONINGRAAT DE TOESTEMMING ZOU HEBBEN VERLEEND ALS DIE WAS GEVRAAGD, DAN ZOEKEN PARTIJEN GEZAMENLIJK NAAR EEN OPLOSSING DIE ZOWEL RECHT DOET AAN HET BELANG VAN DE HUURDER ALS VAN DE WONINGRAAT. DE VERGOEDING IS COULANT EN SOCIAAL, GEEN TERUGKOOP MAAR EEN TEGEMOETKOMING. HIERBIJ WORDT DE STAFFEL TOEGEPAST MET EEN AFSCHRIJVING VAN 6,67% PER JAAR OVER EEN MAXIMALE PERIODE VAN 15 JAAR. DE WONINGRAAT DRAAGT ZORG VOOR VERWIJDEREN EN AFVOEREN VAN DE VOORNOEMDE ZAV'S. ONTBREEKT DE VOORAFGAANDE TOESTEMMING EN ZOU DIE OOK NIET ZIJN VERLEEND, DAN KOMT DE HUURDER NIET IN AANMERKING VOOR EEN EVENTUELE VERGOEDING VOLGENS DE ZAV REGELING. WEL MAG MEN DE ONROERENDE ZELF AANGEBRACHTTE VOORZIENING IN DAT GEVAL ACHTERLATEN WAARBIJ DE WONINGRAAT ZORG DRAAGT VOOR VERWIJDEREN EN AFVOEREN.

8. Beheer en leefbaarheid

GEMEENTE, DE WONINGRAAT EN DE HUURDERSORGANISATIE ZETTEN ZICH TEN TIJDE VAN SLOOP EXTRA IN VOOR DE LEEFBAARHEID VAN HET vernieuwingsgebied en de betreffende complexen. DEZE ORGANISATIES VOEREN GEREGLD OVERLEG MET INACHTNEMING VAN DE REGELS OMTRENT PRIVACY OVER TE NEMEN MAATREGELEN OM DE LEEFBAARHEID TE GARANDEREN.

Beheer van de woningen

UITGANGSPUNT BIJ HET BEHEER VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING IS DE KWALITEIT VAN HET WONEN IN DE BUURT ZO GOED MOGELIJK TE HOUDEN.

Leefbaarheid tijdens de uitvoering

GAPPH ZORGT ER VOOR DAT DE TIJDELIJKE BEWONERS;

- de tuinen netjes houden,
- rekening houden qua tijden met de burens,

- de eigen ruimtes schoonhouden

Zij komen regelmatig langs om te kijken of alles goed loopt en de woningen en de omgeving er netjes uitzien.

De Woningraat, de gemeente en de huurders zorgen voor het schoonhouden van de omgeving eventueel wordt dit vastgelegd in de prestatieafspraken.

De gemeente zorg voor extra veegbeurten indien noodzakelijk. In geval van overlast maakt De Woningraat afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

9. Dienstverlening ten behoeve van de huurders

De afspraken voor dienstverlening in deze paragraaf zijn bedoeld voor bijzondere groepen huurders en zijn aanvullend op de afspraken genoemd in paragraaf 4 communicatie en procedure.

Hulp voor ouderen en minder validen

Oudere huurders (60-plussers) en mindervaliden kunnen voor het uitvoeren van kleine klusjes gratis een beroep doen op de technische dienst van De Woningraat. Dit geldt enkel voor de woningen in eigendom van De Woningraat.

Klussendienst

Bij gebleken behoefte daaraan gaat De Woningraat na of een klussendienst mogelijk is die alle huurders tegen een redelijke vergoeding van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing.

Verplaatsen Wmo voorzieningen

Indien in de te slopen woning voorzieningen o.b.v. de Wmo aanwezig zijn, dan worden deze in de nieuwe of gerenoveerde woning teruggeplaatst. Dit geschiedt zo nodig op basis van een nieuwe WMO aanvraag. De Woningraat dient tijdig, met het oog op tijdige plaatsing van de voorzieningen, in samenwerking met de huurder deze aanvraag voor te bereiden. Gemeente zal de Wmo-aanvraag tijdig behandelen zodanig dat een tijdige plaatsing van de Wmo-voorziening(en) niet in gevaar komt. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering.

10. Tevredenheid huurders

De Woningraat en huurdersorganisatie onderzoeken na afloop van de uitvoering van het vernieuwingsplan de tevredenheid van de betrokken huurders.



11. Geschillenregeling

De Woningraat doet altijd haar uiterste best voor de huurder. Toch kan het gebeuren dat er iets mis gaat. De Woningraat probeert dan altijd eerst samen tot een oplossing te komen. Als een huurder een klacht heeft, kan de huurder gebruik maken van onze klachtenprocedure:

- De huurder meldt de klacht schriftelijk of door het online klachtenformulier in te vullen.
- De klachten worden bekeken door een medewerker van de betreffende afdeling.
- Komt de huurder samen met deze medewerker er niet uit, dan volgt een antwoord van de directeur van De Woningraat.

De medewerkers van De Woningraat proberen een passende oplossing te bieden. Lukt dit niet binnen een maand, dan kan de huurder in beroep gaan bij de regionale onafhankelijke klachtencommissie (KWRU).

Contactgegevens KWRU

www.kwru.nl

Info@kwru.nl

12. Hardheidsclausule

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

Deze regeling geldt ook voor onderhuurders (alleen voor onderhuurders die in de woning wonen met toestemming van De Woningraat) die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten.

13. Ondertekening

De Woningraat



Marieke Teitink
Directeur bestuurder



14. Bijlage

Boek 7 Artikel 207 (7:207 BW)

Huurvermindering vanwege gebreken

1. De huurder kan in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.
2. De huurder heeft geen aanspraak op huurvermindering terzake van gebreken die hij krachtens artikel 217 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verhuurder aansprakelijk is.

Boek 7 Artikel 275 (7:275 BW)

Verhuis- of inrichtingskosten

1. Indien de rechter een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst op de gronden, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c en e toewijst, kan hij een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.
2. De rechter kan, voordat hij een beslissing geeft, waarin dit bedrag wordt vastgesteld, zijn voornemen ter kennis van partijen brengen en een termijn stellen waarbinnen de verhuurder de opzegging kan intrekken. Maakt de verhuurder van deze bevoegdheid gebruik, dan beslist de rechter uitsluitend over de proceskosten.
3. Bij beëindiging van de huurovereenkomst op de gronden, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c in verbinding met lid 3 onder a en in artikel 274 lid 1 onder e, draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.
4. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.
5. De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het vierde lid.

