

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad van de gemeente Haarlem

Datum 30 juni 2014
Ons kenmerk STZ//2014/
Contactpersoon M. de Graaf/ P. Hillege
Doorkiesnummer 0235111.3613/5038
E-mail m.d.graaf@haarlem.nl/phillege@haarlem.nl
Onderwerp Wonen, Welzijn, Gezondheid & Zorg
Huisvestingsvragen Boerhaaveflat, Dunklerstraat en Parkwijk/De Groene linten

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij de rondvraag tijdens de raadsvergadering van 28 mei 2014 zijn door de heer Bloem van de fractie SP vragen gesteld over de positie van bewoners van de Boerhaaveflat, en bij de rondvraag van 5 juni bij de commissie ontwikkeling over de positie van bewoners bij de Dunklerstraat.

Bij de bespreking van de anterieure overeenkomst De Groene Linten in de commissie van 19 juni zijn vragen gesteld over de positie van bewoners en de mogelijkheden van herhuisvesting. Met deze brief geef ik invulling aan de bij deze vergadering gedane toezeggingen.

Eén dezer dagen ontvangt u een brief met een overzicht van bouw- en renovatieprojecten in stadsdeel Oost van wethouder Cassee. Hierin zijn achtergronden en aantallen opgenomen van de diverse projecten in Oost.

Er is dit jaar door de ambtelijke organisatie een inventarisatie gemaakt van alle nieuwbouwprojecten over de hele stad, met daarbij een uitsplitsing naar prijscategorie. Binnenkort zal deze rapportage woningbouw verschijnen en deze zal ik u uiteraard zo snel mogelijk toesturen.

Wethouder Sikkema heeft namens mij toegezegd dat ik de raad tevens – wanneer deze beschikbaar is – het jaarverslag van stichting Woonservice toestuur waarin het overzicht van woningzoekenden en urgenties in de regio Zuid-Kennemerland (uitgesplitst naar gemeente) in 2013 wordt gegeven. Ik verwacht dat het jaarverslag na het zomerreces gereed is.

Daarnaast hebben raadsleden vragen gesteld die betrekking hebben op de positie van bewoners bij de herhuisvesting bij sloop- en renovatieprojecten. Herhuisvesting zie ik primair als een zaak tussen bewoners en woningbouwverenigingen. Er zijn kaders die vanuit de wetgever worden gesteld. Daarnaast wordt er in onze stad



gewerkt met het zogenaamd Algemeen Sociaal Plan Stedelijke Herstructurering Haarlem. In 2009 is dit geëvalueerd en opnieuw bekrachtigd door woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Haarlem. Op basis van dit ASP wordt per project een Project Sociaal Plan vastgesteld. Ik stuur u bijgaand het ASP toe. Hierin is opgenomen dat er iedere 4 jaar bij aantreden van een nieuw gemeentebestuur een evaluatie plaatsvindt. Ik zal hierover binnenkort in overleg treden met de huurdersorganisaties en woningcorporaties om te bepalen welke afspraken hierover gemaakt zijn. Ook hierbij wil ik overigens zoveel mogelijk het initiatief leggen bij de huurdersorganisaties en woningbouwverenigingen. Tot slot wil ik graag specifiek ingaan op de situatie bij de projecten waarover gesproken is: Boerhaaveflat, Dunklerstraat en Parkwijk/De Groene Linten.

Technische situatie Boerhaaveflat

De voormalige zusterflat naast het Kennemergasthuis in Schalkwijk bestaat uit 106 onzelfstandige kamers en 28 zelfstandige woonruimten (1 en 2 kamers). Het gebouw vertoont meerdere technische problemen, die zo groot zijn dat voor een goede en grondige oplossing minimaal een grootschalige renovatie nodig is. Een andere mogelijkheid is sloop van het gebouw. Pré Wonen heeft hierover nog geen beslissing genomen.

In overleg met de gemeente (afdeling VVH) heeft Pré Wonen maatregelen getroffen ter verbetering van de veiligheid van het gebouw, met name in de preventieve sfeer zoals rookmelders, ontruimingsinstallaties en het aanstellen van een huismeester. Er is gebruik gemaakt van onderzoeken van ingenieursbureaus en adviezen van de brandweer. De afspraken zijn vastgelegd in een brief die onlangs vanuit de afdeling VVH is uitgegaan. Geconcludeerd is dat een maximale gebruiksduur van 2 jaar, rekening houdend met de verbetermaatregelen, kan worden toegestaan. Er is hiermee sprake van een gelijkwaardig veiligheidsniveau aan het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Dit is de te verwachte termijn die benodigd is om de 120 bewoners van het 10 verdieping tellende flatgebouw uit te plaatsen.

Herhuisvesting bewoners Boerhaaveflat.

Op dit moment zijn nog 83 onzelfstandige kamers en 19 zelfstandige 1-kamerwoningen bewoond. Wanneer er sprake is van noodzakelijke verhuizing in verband met sloop of renovatie hebben huurders ook op grond van de huisvestingverordening in principe recht op stadsvernieuwingsurgentie. Uitgangspunt daarbij is dat men voorrang heeft op andere woningzoekenden, maar dat er verhuisd wordt naar een vergelijkbare woning.

Deze overweging is ingegeven vanuit de zorg voor evenredigheid en rechtvaardigheid ten opzichte van andere (al of niet urgente) woningzoekenden. Er zijn echter zeer beperkt vergelijkbare woningen in de regio. Het verstrekken van de stadsvernieuwingsstatus voor de huurders zou betekenen dat zij een beroep kunnen doen op zelfstandige woonruimte waarvoor andere (urgente) woningzoekenden al lang staan ingeschreven of op zoek zijn (standaard is dat 1 persoonshuishoudens een zogenaamd 'zoekprofiel' krijgen voor maximaal een 3 kamer woning). Huurders maken dan een onevenredig grote stap in hun wooncarrière die ten koste gaat van andere woningzoekenden.



Zoals gezegd is het aanbod van vergelijkbare woningen in de regio beperkt. Door Pré Wonen wordt daarom naar meerdere mogelijkheden gezocht om het verhuisproces op gang te krijgen. Eén van de mogelijkheden daarin is dat huurders op eigen kracht (bijvoorbeeld in de particuliere huursector) alternatieve woonruimte zoeken. Pré Wonen geeft bewoners een verhuiskostenvergoeding en extra premie als dit lukt. Een andere mogelijkheid is dat bewoners die al langer staan ingeschreven bij Woonservice met hun opgebouwde inschrijftijd naar een andere woning doorverhuizen. Ook is het mogelijk dat door onderlinge samenwerking tussen de corporaties de herhuisvestingskandidaten (de beperkt vrijkomende) passende/vergelijkbare woonruimte krijgen aangeboden.

In dit bijzondere proces van herhuisvesting van bewoners van onzelfstandig naar een zelfstandige 1 kamerwoningen werken corporaties en gemeente nauw samen. Zoals gezegd kan het belang van de huidige huurders op gespannen voet staan met overige woningzoekenden. Het vergt een zorgvuldig afwegingsproces. Op het moment voert Pré Wonen met alle huurders gesprekken, gericht op de mogelijkheden om zo veel mogelijk op eigen kracht naar een andere woning te verhuizen. Ik heb het vertrouwen dat Pré Wonen daarin zorgvuldig opereert. Op 20 mei heeft Pré Wonen de bewoners schriftelijk geïnformeerd en op 3 en 4 juni waren inloopsprekken die ik zelf ook heb bezocht. De komende maanden zal duidelijk worden welke route bewoners zullen kiezen. Het blijft uiteraard van belang dat bewoners op tijd verhuizen zodat de flat voor mei 2016 leeg is en aangepakt kan worden. We zullen over de voortgang in contact met Pré Wonen blijven en u desgewenst over een half jaar opnieuw informeren.

Ontduplexen Dunklerstraat.

Aan de Dunklerstraat zijn na de oorlog zogenaamde duplexwoningen gebouwd. Duplexwoningen bestaan uit twee woningen waarvan de bedoeling was om ze – nadat de ergste woningnood voorbij is – samen te voegen tot één woning (ontduplexen). Pré Wonen heeft het merendeel van de woningen de afgelopen jaren bij leegkomst samengevoegd (ontduplext) en wil de rest van de woningen (16) complex gewijs opknappen. Na deze ingreep blijven er 8 eengezinswoningen in de middel dure huur over.

Het college ondersteunt deze maatregelen, er ontstaan zo meer woningen in de vrije sector huur in Oost. De kaders hiervoor zijn vastgelegd in de Woonvisie. Ik heb op uw verzoek geïnformeerd naar het proces dat Pré Wonen met bewoners heeft doorlopen en het sociaal plan dat hierbij geldt.

In augustus 2013 heeft Pré Wonen het communicatietraject opgestart omtrent het groot onderhoud van het complex en het seriematig ontduplexen van de, toen nog resterende, 16 duplexwoningen. In die maand hebben zij ook een (schriftelijke) oproep gedaan onder alle bewoners om zitting te nemen in de op te richten bewonerscommissies. Hier hebben 5 bewoners gehoor aan gegeven, waarna in oktober 2013 het eerste overleg met de bewonerscommissie heeft plaatsgevonden. Dit overleg vindt tot heden met zekere regelmaat plaats, namelijk ongeveer elke 8 weken (het laatste overleg heeft op 17 juni plaatsgevonden). Daarnaast heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de bewoners van de duplexwoningen op 9 oktober 2013. In november 2013 heeft Pré Wonen een schriftelijke enquête afgenomen onder de bewoners van de duplexwoningen om de woonwensen te



Haarlem

4

inventariseren, vooruitlopend op het huisbezoek. Vanaf november/december 2013 zijn de huisbezoeken uitgevoerd. Inmiddels is de consulent bewonerszaken op 2 bewoners na (waaronder de insprekerster bij de commissie van 5 juni) bij iedereen op huisbezoek geweest. Tijdens het huisbezoek wordt er uitgebreid gepraat over de rechten en plichten van de bewoners en de woonwensen en mogelijkheden voor hen.

Het Sociaal Project Plan is begin juni jl. aan de bewoners verstuurd en op 12 juni jl. heeft er een spreekuur plaatsgevonden omtrent het Sociaal Project Plan. Hier heeft 1 bewoner gebruik van gemaakt. Inmiddels is er al een aantal bewoners verhuisd of hebben reeds een andere woning geaccepteerd. Er zijn nog 6 bewoners die nog moeten verhuizen. Pré Wonen heeft het Sociaal plan meegestuurd, en ik voeg het op uw verzoek toe. Het is een afgeleide van het Algemeen Sociaal Plan (ASP) waar ik aan het begin van deze brief bij stil heb gestaan.

Sociaal Plan Parkwijk/De Groene Linten.

Bij de bespreking van de anterieure overeenkomst De Groene Linten heeft u gevraagd naar het Sociaal Project Plan voor dit gebied. Op uw verzoek stuur ik het u bijgaand toe. Ook dit plan is overigens gebaseerd op het Algemeen Sociaal Plan. In een brief die naar de raad is gestuurd voorafgaand aan de commissie van 19 juni is reeds uitgebreider stilgestaan bij het doorlopen proces rond de Groene Linten.

Een sloop- of renovatieproject en de daarmee noodzakelijke verhuizing is voor bewoners ingrijpend. Met de waarborgen vanuit de regelgeving, het Algemeen Sociaal Plan, de kracht van bewoners en de zorg die woningcorporaties hebben voor hun huurders ben ik ervan overtuigd dat dit proces in Haarlem zorgvuldig verloopt.

Ik hoop dat u met de geboden informatie hetzelfde beeld heeft gekregen.

Met vriendelijke groet,

Drs. J. Langenacker

Algemeen Sociaal Plan

Afspraken tussen corporaties, Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties en de gemeente over de positie van bewoners bij sloop en nieuwbouw in Haarlem



Haarlem



Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties



Inhoudsopgave

1.	Woord vooraf	2
1.1	Alleen gericht op sloop/nieuwbouw	2
1.2	Geschillencommissie	2
2.	Algemeen Sociaal Plan	3
2.1	De partijen	3
2.2	Definities	3
2.3	Reikwijdte	4
3.	Sloop/nieuwbouw	6
3.1	Communicatie/dienstverlening	6
3.2	Herhuisvesting/terugkeer	6
3.3	Koop	7
3.4	Wisselwoningen	8
3.5	Beheer voorafgaand en tijdens uitvoering	9
	3.5.1 Onderhoud van woningen	9
	3.5.2 Onderhoud en beheer woonomgeving	9
	3.5.3 Tijdelijke verhuur/in gebruik geven van woonruimte	9
	3.5.4 Staat van de woning bij vertrek huurder	10
3.6	Financiële regelingen	11
3.7	Hardheidsclausule	11
3.8	Geschillenregeling	11

Bijlage Participatiestructuur Stedelijke Herstructurering

ALGEMEEN SOCIAAL PLAN

1. Woord vooraf

Op 26 maart 2002 hebben de in Haarlem werkzame woningcorporaties en de gemeente Haarlem de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken gesloten. Daarin is afgesproken dat er een Algemeen Sociaal Plan wordt vastgesteld, dat een raamwerk biedt voor de diverse projectplannen. Dit plan is tot stand gekomen in samenwerking van de gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere, en de huurderorganisaties, Bewonersraad Elan Wonen, Bewonerskern Pré en Huurdersvereniging de Waakvlam.

Twee zaken behoeven extra aandacht:

1.1. Alleen gericht op sloop/nieuwbouw

Het algemeen sociaal plan behandelt alleen de situatie van sloop/nieuwbouw. Uiteraard zijn er ook afspraken nodig bij woningverbetering en herpositionering van wooncomplexen. De verschillende corporaties hebben op deze punten al een rijke traditie. Er bestaat dan ook bij elke corporatie een vaste praktijk voor een dergelijke aanpak. Deze functioneert goed. Stedelijke regels zouden eerder een beperking dan een verbetering inhouden.

1.2. Geschillencommissie:

Het algemeen sociaal plan voorziet in een geschillencommissie. Partijen hebben de voorkeur uitgesproken om geschillen zoals benoemd in het Algemeen Sociaal Plan te laten behandelen door de Regionale Geschillencommissie.

De bestaande Regionale Geschillencommissie behandelt ingevolge haar reglement echter alleen klachten tussen verhuurders en individuele bewoners. Aan de Commissie zal worden gevraagd om het reglement zodanig te wijzigen dat ook geschillen zoals bedoeld in het algemeen sociaal plan kunnen worden behandeld.

2. Algemeen Sociaal Plan

2.1. De partijen

De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:

de gemeente Haarlem

Stichting Elan Wonen

Stichting Pré Wonen

Stichting Ymere

Stichting Bewonersraad Elan Wonen

Stichting Bewonerskern Pré

Huurdersvereniging de Waakvlam

2.2. Definities

In dit Algemeen Sociaal Plan worden de volgende definities aangehouden:

- a) **Algemeen Sociaal Plan (ASP):** Overeenkomst met betrekking tot alle herstructureringsprojecten in Haarlem, waaronder die genoemd zijn in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken, waarin een aantal algemeen geldende regels is neergelegd. Met deze regels wordt beoogd om de belangen van bewoners die met genoemde herstructureringsprojecten te maken krijgen te waarborgen.
- b) **Sociaal Project Plan (SPP):** Overeenkomst afgesloten voor een of meer complexen, waarin nadere afspraken worden gemaakt. Het Sociaal Project Plan moet passen in het Algemeen Sociaal Plan.
- c) **Herstructurering:** Het geheel van samenhangende inspanningen, waaronder sloop-nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een wijk op een hoger niveau worden gebracht.
- d) **Huurovereenkomst:** Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.
- e) **Tijdelijke huurovereenkomst:** Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet.
- f) **Ingebruikgeving:** Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.

- g) **Huurder:** Een natuurlijk persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten.
- h) **Verhuurder:** De woningcorporatie die als verhuurder optreedt.
- i) **Bewoners-/projectcommissie:** Een groep bewoners die de huurders van een omschreven aantal huurwoningen vertegenwoordigt. Het kan gaan om één of meerdere complexen woningen.
- j) **Peildatum:** De datum met ingang waarvan de bewoners ingevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de Huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van stadsvernieuwingsurgentie. Dit is tevens de datum dat het Sociaal Project Plan voor een project in werking treedt. Op voordracht van de corporatie wordt de peildatum gemeld in het overleg tussen de gemeente en de corporatie (GECO). De peildatum is in ieder geval minimaal één jaar voor de sloopdatum.
- k) **Sloopbesluit:** de datum waarop de corporatie het besluit neemt tot herstructureren.
- l) **Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten:** de tegemoetkoming is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten die gemaakt worden bij de verhuizing en is niet bedoeld als volledige vergoeding van alle werkelijk gemaakte kosten. De tegemoetkoming bedraagt € 5.355,00 (peildatum 1 maart 2009). De tegemoetkoming wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd.
- m) **SHHO:** Samenwerkende Haarlemse Huurders Organisaties

2.3 Reikwijdte

- a) Het ASP is van toepassing op alle herstructureringsprojecten in Haarlem. Per project wordt desgewenst een Sociaal Project Plan opgesteld waarin nadere afspraken worden gemaakt. Bij reeds gestarte projecten blijven de bij aanvang van het project gemaakte afspraken van kracht.
- b) Iedere vier jaar (na herverkiezing gemeentebestuur) wordt een evaluatie gehouden, die tot aanpassing van dit ASP kan leiden.
- c) De Huisvestingsverordening is van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt, zullen zowel de ASP als de afzonderlijke SPP's hierop worden gecontroleerd en zonodig aangepast met een terugkoppeling aan de SHHO.
- d) In geval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP.
- e) In geval van onderhuur van een deel van de woonruimte komt alleen de huurder met een overeenkomst met de verhuurder in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP.

- f) In geval van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP. Bij het aangaan van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet is verhuurder verplicht om de huurder hierover te informeren. Eenzelfde verplichting geldt ten aanzien van de ingebruiknemer bij het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving
- g) Het ASP is alleen van toepassing op woningen en huurders van woningen. Als in een project ook andere verhuureenheden voorkomen, zoals bijvoorbeeld winkels en garages zullen met de betreffende huurders aparte afspraken worden gemaakt.
- h) Geschillen voortkomend uit dit ASP en uit het SPP kunnen voorgelegd worden aan de Geschillencommissie.
- i) Indien het ASP of het SPP strijdig is met wettelijke voorschriften of verordeningen, prevaleren de wettelijke voorschriften of verordeningen.
- j) Dit ASP treedt in werking na ondertekening door alle partijen.
- k) De in dit ASP genoemde bedragen worden jaarlijks in maart geïndexeerd op basis van het inflatiepercentage voor alle huishoudens zoals wordt bekend gemaakt door het CBS. Het (individuele) vaststellingsmoment voor de hoogte van de bedragen, is de einddatum van de huurovereenkomst van de te slopen woning. Een eventueel gefaseerde uitbetaling wordt geregeld in het Sociaal Projectplan in overleg met de projectcommissie.

3. Sloop/nieuwbouw

3.1. Communicatie / dienstverlening

- a) Indien er geen bewoners-/projectcommissie aanwezig is, zal de verhuurder zich ervoor inspannen dat deze wordt opgericht. Indien er geen vertegenwoordiging ontstaat, kan de huurderorganisatie of een vertegenwoordiging hieruit in de gelegenheid worden gesteld om op te treden als belangenbehartiger.
- b) Verhuurder, gemeente en bewonersvertegenwoordigers zullen bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium informeren over voornemens tot herstructurering.
- c) Alvorens gesprekken in de buurt worden gestart over de toekomst(plannen) van het complex, zal de bewoners-/projectcommissie op de hoogte worden gesteld van het Algemeen Sociaal Plan en zal de verhuurder dit plan met de bewoners-/projectcommissie doornemen. Indien deze niet aanwezig is, dan wordt het plan doorgenomen met de huurderorganisatie of een vertegenwoordiging hieruit.
- d) Verhuurder en bewoners-/projectcommissie stellen gezamenlijk een Sociaal Projectplan op. Onderdeel van dit SPP vormt een communicatieplan. Hierin wordt onder meer vastgelegd welke informatie huurders ontvangen, hoe de begeleiding van huurders geregeld wordt en wie de vaste contactpersonen zijn. In het SPP worden ook alle rechten en plichten voortkomend uit het ASP beschreven.
- e) In de fase tussen het definitieve besluit voor de aanpak en de uitvoering zal met iedere huurder die dat wil een individueel gesprek gevoerd worden. In deze gesprekken zal in ieder geval worden ingegaan op de volgende onderwerpen: de locatie van de wisselwoning, noodzakelijke extra hulp of begeleiding, extra voorzieningen, maatregelen om overlast en schades te voorkomen.
- f) Alle huurders die betrokken zijn bij het herstructureringsproject ontvangen een exemplaar van het SPP.

3.2. Herhuisvesting/terugkeer

- a) De huurovereenkomst met de huurder van wie de woning gesloopt gaat worden, wordt opgezegd.
- b) Als er sprake is van vervangende nieuwbouw, dan hebben de huurders van de te slopen woning voorrang bij de toewijzing naar een passende woning in het project en recht op een vervangende passende woning in Haarlem een en ander conform de criteria uit de Regionale Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.
- c) De huurders van te slopen woningen krijgen voorafgaand aan de peildatum gelegenheid zich aan te melden voor terugkeer naar de nieuwbouw.

- d) Als er sprake is van terugkeer naar de vervangende nieuwbouw, vindt de toewijzing van woonruimte plaats volgens de opgegeven voorkeuren van bewoners voor woonruimte binnen het project en daarbinnen in volgorde van de woonduur. De overige woningen zullen worden toegewezen volgens het dan geldende woonruimteverdeelsysteem.
- e) De huurder krijgt de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie naar andere woonruimte te verhuizen. De stadsvernieuwingsurgentie kan worden aangevraagd vanaf de peildatum van het project. Het recht op een stadsvernieuwingsurgentie vervalt, zodra de huurder:
 - een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor andere passende woonruimte of;
 - te kennen heeft gegeven dat hij/zij wil blijven wonen in de wisselwoning of;
 - zijn/haar intrek genomen in een wisselwoning en tot oplevering van de laatste woning in het project geen gebruik heeft gemaakt van hem of haar aangeboden woonruimte.
- f) Aan huurders wordt de mogelijkheid geboden om zelf gedurende een half jaar een geschikte vervangende woning te vinden. Vervolgens worden nog maximaal twee gelijksoortige passende woningen aangeboden met in achtneming van de vigerende Huisvestingsverordening.
- g) Als de stadsvernieuwingsurgent vlak voor de sloopdatum nog geen andere woning heeft geaccepteerd, kan de verhuurder besluiten om een volgens de Huisvestingsverordening passende woning aan te bieden buiten het toewijzingssysteem om. Als deze woning ook wordt geweigerd, zal verhuurder de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden, zonder dat vervangende woonruimte wordt aangeboden.
- h) De huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- i) De huurder die in het kader van de sloop moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten en de te betrekken woning (niet zijnde een wisselwoning). De huurder betaalt slechts de huurprijs voor de woning waar hij naartoe verhuist. De huur van de te verlaten woning komt dus gedurende maximaal één maand voor rekening van de verhuurder.

3.3. Koop

- a) Indien bij de vervangende nieuwbouw tevens koopwoningen worden gerealiseerd, hebben huurders voorrang bij koop. Huurders hebben geen recht op verlaging van de koopprijs of andere bijzondere voordelen.
- b) Huurders die een woning in de vervangende nieuwbouw kopen, kunnen, indien nodig, gebruik maken van een wisselwoning.
- c) Ook bij koop is de huisvestingsverordening van toepassing

3.4. Wisselwoningen

- a) De huurder, die na sloop wil terugkeren in een nieuwbouwwoning in het project, kan gebruik maken van een wisselwoning.
- b) Wisselwoningen in de gehele stad worden geacht passend te zijn. Passend is elke woning met uitzondering van een eengezinswoning. Indien er wisselwoningen in de buurt beschikbaar zijn, dan worden deze bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met schoolgaande kinderen en ouderen met een buurtgebonden sociaal netwerk.
- c) Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de Wet Voorzieningen Gehandicapten zijn aangebracht, kunnen een wisselwoning huren met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.
- d) De huurovereenkomst van de oude woning eindigt vanaf de datum van het beschikbaar stellen van de wisselwoning. De huurder kan na het beëindigen van het contract nog één maand gebruikmaken van de oude woning. Hiervoor wordt geen huur in rekening gebracht.
- e) Als de netto huur van de wisselwoning hoger is dan de netto huur van de oude woning, ontvangt de huurder daarvoor een vergoeding ter grootte van het verschil tussen de oude huur en die van de wisselwoning. Voor servicekosten wordt geen vergoeding gegeven.
- f) De verhuurder zal de huurder desgewenst terzijde staan bij het aanvragen van huurtoeslag voor de wisselwoning. Indien een huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag, dan wordt dit bedrag ingecalculeerd bij de berekening van de in het vorige lid genoemde vergoeding.
- g) De huurder van de wisselwoning draagt zelf zorg voor de inrichting van de woning. De woning wordt ten minste verhuurd met een verwarmingstoestel in de woonkamer, een warmwatervoorziening, een douche of bad, vloerbedekking en gordijnen.
- h) De huur voor de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van het huurcontract van de nieuwe woning. Op deze datum eindigt eveneens de bijdrage in het huurprijsverschil genoemd in lid e. Vanaf deze datum kan huurder nog gedurende maximaal één maand kosteloos gebruik maken van de wisselwoning.
- i) Als gevolg van artikel h, wordt voorkomen dat huurder dubbele huur betaalt. Vanwege vooruitbetaling is het mogelijk dat de huur al is betaald, dan volgt achteraf de verrekening van het teveel betaalde bedrag.

3.5. Beheer voorafgaand en tijdens uitvoering

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds, dat gevaarlijke situaties vermeden worden; anderzijds, dat er aandacht is voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

3.5.1. Onderhoud van woningen

- a) De verhuurder verplicht zich om tot het moment van sloop van de woningen er zorg voor te dragen dat de bewoonde woningen bewoonbaar blijven.
- b) De verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de bewoners-/projectcommissie over te nemen maatregelen om de bewoonbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.
- c) Alle betrokken bewoners worden hiervan op de hoogte gehouden door bijvoorbeeld een nieuwsbrief.

3.5.2. Onderhoud en beheer woonomgeving

- a) De verhuurder en de gemeentelijke diensten geven aan welke contactpersonen verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid gedurende de uitplaatsing. Indien gewenst, hebben zij regelmatig overleg over de te nemen maatregelen.
- b) De verhuurder treedt in overleg met de bewoners-/projectcommissie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

3.5.3. Tijdelijke verhuur/ in gebruik geven van woonruimte

- a) Woningen die leeg komen na het sloopbesluit zullen zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Indien tijdelijke verhuur niet meer mogelijk is, zullen lege woningen zolang mogelijk in gebruik worden gegeven. De verhuurder informeert de bewoners-/projectcommissie hoe met leegkomende woningen wordt omgegaan.
- b) Wanneer het in gebruik geven van woningen niet meer mogelijk is, zullen maatregelen worden getroffen die gevaar en illegale ingebruikneming van de woning voorkomen.
- c) De verhuurder zal desgewenst en in overleg met de bewoners-/projectcommissie kiezen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

3.5.4. Staat van de woning bij vertrek huurder

- a) Wanneer na verhuizing van de oude huurder de woning nog tijdelijk verhuurd wordt, kan de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen naar het oordeel van de verhuurder veilig zijn, in de woning achterlaten.

- b) Als de woning aansluitend aan het vertrek van de huurder wordt gesloopt, dient de huurder het gehuurde leeg en vrij van stoffering op te leveren. Eventuele zelf aangebrachte voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven.

3.6. Financiële regelingen

- a) Alle huurders die na peildatum verhuizen naar een andere woning, ontvangen eenmalig een tegemoetkoming in de kosten van € 5.355,00 (peildatum 1 maart 2009). Deze wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd. Naast deze tegemoetkoming worden geen aanvullende bijdragen verstrekt.
- b) Voor de hoogte van de tegemoetkoming maakt het niet uit of de huurder definitief naar een woning elders verhuist, tijdelijk gebruik maakt van een wisselwoning, of rechtstreeks naar de nieuwbouw verhuist. De tegemoetkoming wordt verstrekt bij het vertrek uit de oude woning. De verhuurder heeft het recht om de tegemoetkoming te verrekenen met een huurachterstand of andere openstaande vorderingen van de huurder.

3.7 Hardheidsclausule

Indien in individuele gevallen de toepassing van het ASP of SPP leidt tot een situatie, die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven, als onredelijk dient te worden aangemerkt, dan kan na overleg door partijen, worden gekozen voor een andere passende oplossing, in afwijking van de regels in dit ASP. Partijen vragen advies aan de Geschillencommissie.

3.8 Geschillenregeling

- a) De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het ASP aan de Geschillencommissie voorleggen. De Geschillencommissie toetst niet het ASP als zodanig.
- b) Bewoners kunnen slechts een geschil aan de Geschillencommissie voorleggen indien het geschil betrekking heeft op een Sociaal Project Plan.
- c) De uitspraak van de Geschillencommissie heeft de status van een gekwalificeerd advies.
- d) Dit ASP, noch deze geschillenregeling staan een gang naar de rechter in de weg.

Aldus getekend op 13 mei 2009 te Haarlem,

J. Nieuwenburg
gemeente Haarlem

G. Lowinsky
Stichting Elan Wonen

V.C. Verhoeven
Stichting Pré Wonen

G. Blok
Stichting Ymere

G.F. Wagenaer
Stichting Bewonersraad Elan Wonen

C.W. van Oosterhout
Huurdersvereniging de Waakvlam

T.C.J. van der Voort
Stichting Bewonerskern Pré

Bijlage bij Algemeen Sociaal Plan

PARTICIPATIESTRUCTUUR STEDELIJKE HERSTRUCTURERING

De stedelijke herstructurering zal veel Haarlemmers raken. Het lokkende eindperspectief is een aantrekkelijker stad dan we nu kennen. De weg naar die eindsituatie is echter niet eenvoudig. Er zal een positieve inzet nodig zijn van alle betrokkenen: bewoners, gemeente, corporaties en ondersteunende organisaties. De gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurderorganisaties De Waakvlam, Bewonerskern Pré en Bewonersraad Elan Wonen hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over de wijze van participeren van bewoners bij de stedelijke herstructurering in Haarlem en de mogelijkheden voor bewoners om hierbij ondersteuning te krijgen. Een goede participatie van bewoners wordt door gemeente, corporaties en huurderorganisaties gezien als een belangrijk middel om het complexe proces van herstructurering op een voor alle betrokkenen positieve manier te laten verlopen.

4. Uitgangspunten

1. Er wordt rekening gehouden met de verschillen in schaalgrootte van de planontwikkeling;
2. Er wordt gestreefd naar een maximaal draagvlak;
3. Er wordt rekening gehouden met de mate van representativiteit van de vertegenwoordigers.

5. Werkingsgebied

De afspraken gelden op complexniveau voor alle herstructureringsprojecten in Haarlem van Pré Wonen, Ymere en Elan Wonen.

6. Schaalgrootte

In Haarlem is er sprake van drie niveaus van planvorming. Dit zijn de stad, de wijk en het complex.

Op **stedelijk niveau** zijn er in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken financiële afspraken gemaakt. Een tot in detail uitgewerkt stedelijk herstructureringsprogramma is er niet. In het overleg op wijk- en complexniveau kan nog veel worden bepaald.

Op **wijkniveau** verdient het de voorkeur dat er een wijkvisie wordt ontwikkeld.

Als er een visie op wijkniveau is vastgesteld, wordt hier op **complexniveau** invulling aan gegeven. Als een wooncomplex moet worden aangepakt vóór er een visie is ontwikkeld, worden van geval tot geval afspraken gemaakt over een eventuele aanpak van het complex.

7. Participatie

Om de bewoners op een volwaardige manier te betrekken in het proces van herstructurering en voor het krijgen van voldoende draagvlak om tot realisatie van

plannen te komen, is een goede invulling van bewonersparticipatie van groot belang. Duidelijk moet per schaalniveau worden gedefinieerd wie er participeren, welke mate van invloed men heeft en aan welke eisen (bv. van representativiteit) men moet voldoen.

7.1. Stedelijk

Toekomstige stedelijke regelingen, zoals het ASP, zullen overlegd worden met de Stichting Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisaties (SHHO). Eens in de vier jaar, gelijktijdig met het ASP, zal op aangeven van één van de partijen een evaluatie plaatsvinden.

7.2. Wijkniveau

Bij voorkeur zal er per wijk een wijkvisie worden gemaakt, die richtinggevend is voor de concrete plannen voor het herstructureren van de betreffende wijk. In de wijkvisie zal op een zo evenwichtig mogelijke wijze recht worden gedaan aan de belangen van alle betrokken partijen. Alleen dan kan immers worden verzekerd dat die partijen zich voldoende zullen inspannen om de wijkvisie werkelijk te verwezenlijken. De wijkvisie zal opgesteld worden door een projectgroep, die ook de concretisering van de visie zal begeleiden en coördineren. In de projectgroep zijn naast vertegenwoordigers van gemeente en betrokken corporatie(s) ook bewoners vertegenwoordigd. Deze vertegenwoordiging zal in ieder geval bestaan uit een vertegenwoordiger van de wijkraad of een ander orgaan, dat representatief is voor de bewoners van de wijk. De vertegenwoordiging van de bewoners moet zodanig zijn samengesteld dat er sprake is van een volwaardige participatie. In principe is de gemeente verantwoordelijk voor de voortgang van de ontwikkeling van een wijkvisie. Naast de gemeente kan de rol van 'kartrekker' ook worden vervuld door een vertegenwoordiger van een van de betrokken corporaties of door een onafhankelijke procesmanager.

7.3. Complexniveau

De plannen op complexniveau zullen moeten passen in de stedelijke plannen en de wijkvisies, als die zijn opgesteld. Als de huidige bewoners voor een aanzienlijk deel terugkeren in de nieuwbouw, worden de plannen opgesteld door de corporatie in overleg met de bewonerscommissie of een andere vertegenwoordiging van de bewoners. Als dit niet het geval is, zal de desbetreffende huurdersorganisatie van de corporatie of andere wijk- of doelgeoriënteerde bewonersgroep gevraagd worden in de planvorming te participeren. Uitdrukkelijk zal er binnen de ontwikkeling van plannen steeds mede aandacht moeten worden geschonken aan de belangen van de toekomstige bewoners. Hierbij zal dus verder moeten worden gekeken dan uitsluitend de belangen van de zittende bewoners.

Indien de urgentie van de aanpak het nodig maakt, kan vooruitlopend op de ontwikkeling van de wijkvisie een complex woningen aangepakt worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de stand van zaken bij de ontwikkeling van de wijkvisie.

8. Draagvlak

In de Transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken zijn doelstellingen geformuleerd. Van de betrokken partijen, bij alle herstructureringsprojecten in Haarlem van de drie grootste corporaties, wordt verwacht dat zij deze doelstellingen onderschrijven. Deze zijn niet vrijblijvend. Van degenen die betrokken zijn bij de realisatie van deze doelstellingen en van de organisaties die zij vertegenwoordigen kan

worden verwacht dat zij actief meewerken aan het verkrijgen van draagvlak ervoor. Dit geldt uitdrukkelijk ook voor de instellingen die de bewoners ondersteuning bieden en voor hun medewerkers.

9. Representativiteit en invloed

Vertegenwoordigers van bewoners worden geacht de bewoners te vertegenwoordigen. Desgewenst kunnen partijen verlangen dat dit wordt aangetoond.

Bewoners en bewonersgroepen vervullen verschillende rollen in het gehele participatieproces. De mate van representativiteit bepaalt de mate van invloed die zij hebben op het eindresultaat.

- **Deskundigen**
Deskundigen kunnen van grote waarde zijn en kunnen worden ingeschakeld door de desbetreffende huurdersvertegenwoordiging of corporatie. Zij kunnen belangrijke adviezen geven en vervullen de functie van klankbord. De mate van beïnvloeding van het eindresultaat wordt bepaald door de kracht van de argumenten.
- **Platform**
Als bestaande vertegenwoordiging met een algemeen mandaat van een achterban, kan men deskundigheid inbrengen en namens betrokken bewoners hun standpunt vertegenwoordigen. Hierbij kan worden gedacht aan vertegenwoordigers namens de desbetreffende huurdersvertegenwoordiging, corporatie of een andere wijk/doel georiënteerde bewonersgroep. Ze hebben de verplichting in algemene zin hun achterban te informeren over de voortgang van de planvorming en hun positie en standpunten hierbij.
De mate van beïnvloeding van het eindresultaat kan worden gekenmerkt als zwaarwegend adviseren. Dit houdt in dat er alleen schriftelijk gemotiveerd van het advies mag worden afgeweken.
- **Vertegenwoordiging**
Het participatieniveau vertegenwoordiging werkt vanuit een nauwkeurig omschreven opdracht van een duidelijk bepaalde direct betrokken groep bewoners. Men koppelt de specifieke resultaten terug aan de groep en krijgt van de groep aanvullende opdrachten.
De mate van beïnvloeding van het eindresultaat is maximaal en kan worden gekenmerkt als gekwalificeerd adviseren. Een advies dat niet wordt overgenomen kan desgewenst als minderheidsadvies bij het definitieve besluit worden opgenomen.

10. Bewonersondersteuning

Om op een volwaardige wijze een positieve bijdrage te kunnen leveren aan het ingewikkelde proces van stedelijke herstructurering kunnen de vertegenwoordigers van bewoners de beschikking krijgen over deskundige procesondersteuning. Hierbij is het op een goede manier laten verlopen van het proces van herstructurering en het werken met verschillende partijen in projecten richtinggevend.

Bewonersondersteuning is een zaak van deskundigheid en van vertrouwen. De persoon van de ondersteuner is in veel gevallen belangrijker dan de instelling. Het is daarom van belang dat bewonersgroepen hun eigen ondersteuner kunnen uitkiezen. Dit kan zowel een medewerker zijn van een lokaal werkende organisatie zijn als van een landelijk opererende organisatie.

Binnen redelijke grenzen kunnen de vertegenwoordigers van de bewoners ook aanspraak maken op een ondersteuning op het gebied van faciliteiten en financiën.

10.1. Ondersteunende instellingen

Bij aanvang van het herstructureringsproject wordt, in overleg tussen de corporatie en bewonersvertegenwoordiging, het aantal uren of het totale budget dat aan ondersteuning besteed kan worden vastgesteld. Van instellingen die ondersteuning leveren wordt verwacht dat zij zich uitdrukkelijk committeren aan het proces van stedelijke herstructurering. Niet de herstructurering zelf, maar de ondersteuning van de bewonersparticipatie is onderwerp van de opdracht.

In aanmerking voor het leveren van ondersteunende diensten komen instellingen die in Haarlem of elders voldoen aan de normen die een overheid hanteert voor subsidie in het kader van bewonersondersteuning.

10.2. Financiering

Elke bewonersgroep die opereert binnen het proces van stedelijke herstructurering kan een aanvraag indienen om in aanmerking te komen voor professionele ondersteuning. De financiering van de participatie bij stedelijke herstructurering wordt verzorgd door de partij die op een schaalniveau de eerst aanspreekbare partij is. Op stedelijk niveau en op wijkniveau is dit de gemeente Haarlem, op complexniveau is dit de woningcorporatie die eigenaar is van het betrokken complex.

Sociaal Project Plan

COMPLEX 281

Dunklerstraat oneven duplexwoningen



Voorwoord

In de Slachthuisbuurt staat de komende jaren een aantal herstructureringsprojecten op stapel, dat uniek is voor Haarlem. De komende jaren wordt er door de drie woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere gesloopt en gebouwd om de Slachthuisbuurt te verbeteren en de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de behoeften van de bewoners. Daarbij streven wij naar ruime, kwalitatieve woningen én een betere invulling van de woonomgeving. Hoe wij dit willen bereiken staat omschreven in de Wijkvisie Slachthuisbuurt 2012 -2022.

Een van deze projecten is het ontduplexen van de woningen aan de Dunklerstraat. Uw woning maakt onderdeel van dit project. Om het noodzakelijke onderhoud uit te kunnen voeren en de gemaakte afspraken in de wijkvisie ten uitvoer te kunnen brengen heeft Pré Wonen besloten om de huurovereenkomsten voor de duplexwoningen te gaan beëindigen. De werkzaamheden kunnen namelijk niet aan de duplexwoningen worden uitgevoerd met instandhouding van de huidige huurovereenkomst.

De komende veranderingen zullen van invloed zijn op het dagelijkse doen en laten van u als bewoners van een duplexwoning aan de Dunklerstraat. Sommige bewoners zien de vernieuwing als een kans om een beter huis te krijgen, maar anderen zien er zeer tegenop te moeten verhuizen. Alle reden om extra aandacht te besteden aan de rechten en plichten van huurder en verhuurder in zo'n ingrijpend proces.

Voor u ligt het Sociaal Projectplan (SPP), met daar in een overzicht van deze rechten en plichten. Dit Sociaal Projectplan is voor alle huurders in een duplexwoning in de Dunklerstraat die een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd.

Het SPP is een nadere uitwerking van het Algemeen Sociaal Projectplan Herstructurering Haarlem (ASP) dat op 13 mei 2009 is vastgesteld en ondertekend. Het ASP is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Haarlem, Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de samenwerkende Haarlemse HuurdersOrganisaties (SHHO).

Hoewel is geprobeerd om alles zo eenvoudig mogelijk te beschrijven, is het onvermijdelijk dat er soms bepaalde (vak)termen worden gebruikt. Achter in dit SPP (in het hoofdstuk Definities) worden deze termen nader toegelicht. Om de leesbaarheid te vergroten spreken we in de mannelijke vorm. Waar u 'hij of zijn' leest bedoelen wij natuurlijk ook 'zij of haar'.

Aldus getekend op:

*Vertegenwoordiging duplexwoningen
Dunklerstraat oneven*

Pré Wonen

Naam bewoner:

Dhr. J.W. Dekker
Manager Afdeling Wonen

1. Voor wie en wanneer geldt dit Sociaal Projectplan

1.1)

Het SPP is alleen van toepassing op duplexwoningen. Het SPP is niet van toepassing op de eengezinswoningen die deel uitmaken van het complex.

Met de huurders van de eengezinswoningen worden aparte afspraken gemaakt met betrekking tot de gevolgen van het uit te voeren onderhoud.

1.2)

Het SPP geldt alleen voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die wonen op de volgende 13 adressen in het complex:

- Dunklerstraat 9 zw - rd
- Dunklerstraat 15 zw - rd
- Dunklerstraat 31 zw
- Dunklerstraat 35 zw
- Dunklerstraat 39 zw - rd
- Dunklerstraat 53 zw – rd
- Dunklerstraat 61 rd
- Dunklerstraat 63 zw - rd

1.3)

Het SPP treedt in werking met ingang van de datum waarop ondertekening hiervan plaatsvindt. De overeenkomst geldt totdat de laatste huurder uit het complex definitief is geherhuisvest.

1.4)

Wanneer een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten uit het SPP.

1.5).

In geval een huurovereenkomst bestaat op basis van de Leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten uit het SPP.

1.6)

Indien het SPP in strijd is met wettelijke voorschriften en/of verordeningen dan gelden de wettelijke voorschriften en of verordeningen. De bepalingen uit het SPP hebben alleen betrekking op het ontduplexen van duplexwoningen.

1.7)

Geschillen voortkomend uit de SPP kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie.

2. Procedure bij ontduplexen

Het realiseren van het onderhoud in het complex is verbonden aan het ontduplexen. De duplexwoningen worden seriematig samengevoegd binnen de onderhoudswerkzaamheden. Voor de start van de werkzaamheden wordt een peildatum vastgesteld.

2.1)

Op voordracht van Pré Wonen wordt de peildatum gemeld in het overleg tussen de gemeente Haarlem en Pré Wonen (GECO – overleg). De peildatum is vastgesteld op 1 juni 2014. Vanaf de peildatum ontstaat voor de in artikel 1.2 vermelde huurders/woningen de status van herstructureringskandidaat / stadsvernieuwingsurgente.

2.2)

In de eerste helft van 2014 worden alle bewoners door een consultant bewonerszaken van Pré Wonen uitgenodigd voor een gesprek. Het doel van dit gesprek is om een toelichting te geven op alle aspecten van de herhuisvesting en om afspraken te maken voor definitieve doorstroom of tijdelijke huisvesting in een wisselwoning. Individuele afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

2.3)

Pré Wonen zegt alle huurovereenkomsten uiterlijk zes maanden voor de startdatum (1 januari 2015) van het renovatieproject op. Dit is een wettelijke verplichting van de verhuurder (artikel 271 Burgerlijk Wetboek). De huurder moet de woning uiterlijk op de startdatum hebben verlaten.

2.4)

De huurprijs van de duplexwoningen wordt vanaf 1 juli 2014 conform het huurbeleid van Pré Wonen verhoogd. Het bedrag van de netto huurverhoging per 1 juli 2014 wordt aan het einde van de huurtermijn aan de vertrekkende huurder terug betaald naar rato van de huurperiode vanaf 1 juli 2014 t/m einde verschuldigde huurtermijn. Het bedrag kan worden verrekend met eventuele opstaande posten / huurtermijnen.

3.1 Communicatie/Dienstverlening

3.1a)

Ten behoeve van de belangenbehartiging van bewoners met betrekking tot uitplaatsing, doorstroming en mogelijke terugkeer is in 2013 een bewonerscommissie opgericht. Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van huurders uit het complex. Er is echter maar één bewoner uit de duplexwoningen bij betrokken.

3.1b)

Alle huurders zijn door middel van een brief in het derde kwartaal 2013 geïnformeerd. Tijdens een plenaire informatiebijeenkomst op 9 oktober 2013 zijn alle bewoners van de duplexwoningen geïnformeerd over het voornemen om het complex te renoveren in combinatie met het ontduplexen.

3.1c)

De bewonerscommissie en bewoners zijn op de hoogte van het Algemeen Sociaal Plan. Dit plan is met de bewoners van de duplexwoningen samen met een medewerker van Pré Wonen doorgenomen.

3.1d)

Op initiatief van Pré Wonen wordt met elke afzonderlijke huurder een individueel gesprek gevoerd, waarbij in ieder geval wordt ingegaan op:

- de locatie van de doorstroomwoning
- eventuele begeleiding bij de uitplaatsing door Pré Wonen
- eventuele extra voorzieningen

3.1e)

Na ondertekening van het SPP door de vertegenwoordiger van de bewonerscommissie en de manager Wonen van Pré Wonen wordt een exemplaar van het SPP aan alle huurders van de betreffende duplexwoningen met een huurovereenkomst voor onbepaalde duur verstrekt.

3.2 Herhuisvesting / terugkeer

3.2a)

Uiterlijk 6 maanden voor start van de uitvoering (renovatiewerkzaamheden complex) worden de huurovereenkomsten formeel (als gevolg van artikel 271 BW) door Pré Wonen opgezegd.

3.2b)

De huurovereenkomst van de feitelijke huurwoning van iedere afzonderlijke huurder wordt door de huurder minimaal 1 maand voorafgaande aan beëindiging van de huurovereenkomst opgezegd. Over de laatste maand voor beëindiging van de huurovereenkomst wordt geen huur betaald. Er is geen sprake van dubbele huur bij de overgang van de huidige naar de nieuwe woning.

3.2c)

Huurders van de te ontduplexen woningen hebben recht op een passende vervangende

woning in Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland (binnen het werkgebied van Woonservice. Het betreft de gemeente/plaatsen: Haarlem, Heemstede, Haarlemmerliede, Spaarnwoude, Bennebroek, Bloemendaal en Zandvoort). Toewijzing geschiedt volgens de criteria uit de Regionale Huisvestingsverordening. De in de verordening gestelde regels met betrekking tot passendheid zijn van toepassing. De Regionale Huisvestingsverordening kan indien gewenst worden overhandigd.

3.2d)

Mogelijkheden terugkeer

Als er sprake is van terugkeer naar de vervangende nieuwbouw, vindt de toewijzing van woonruimte plaats volgens de opgegeven voorkeuren van bewoners voor woonruimte binnen het project en daarbinnen in volgorde van woonduur. Wel moet een woning passend zijn qua inkomen voor geliberaliseerde huur. Ook als er sprake is van doorstroom naar een definitieve woning buiten de nieuwbouw, vindt toewijzing plaats op basis van woonduur. Bijvoorbeeld: indien er drie bewoners vanuit het complex op dezelfde woning reageren dan hanteren we bij toewijzing de volgorde van woonduur in de huidige woning.

De woonduur wordt vastgesteld op basis van de huurovereenkomst en de inschrijving in het bevolkingsregister.

Zodra de stadsvernieuwingsurgentie voor de betreffende woningen in het complex door de gemeente is afgegeven, ontvangt de huurder een brief waarin staat dat hij zijn stadsvernieuwingsurgentie kan aanvragen. Nadat de stadsvernieuwingsurgentie door de huurder is aangevraagd en hij een bevestiging heeft ontvangen van Woonservice gaat de voorrang in. Desgewenst biedt Pré Wonen de huurder ondersteuning bij het aanvragen van de stadsvernieuwingsurgentie.

3.2e)

Als er sprake is van doorstroming naar een woning elders, vervalt het recht op een stadsvernieuwingsurgentie zodra de huurder:

- Een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor andere passende woonruimte.
- Te kennen heeft gegeven dat hij wil blijven wonen in de wisselwoning.
- Zijn intrek heeft genomen in een wisselwoning en tot oplevering van de laatste woning in het project geen gebruik heeft gemaakt van hem of haar aangeboden woonruimte.

Het recht op terugkeer naar een nieuwbouwwoning geldt op voorwaarde van goed woongedrag. Dit betekent dat er geen juridische procedures lopen als gevolg van huurachterstand of overlast. In de volgende situaties vervalt het recht op terugkeer in een nieuwbouwwoning:

- De huurder heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd maar woont ergens anders.
- De huurder heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, maar staat volgens het bevolkingsregister niet op het adres ingeschreven.
- Er blijkt sprake te zijn van onderhuur van de gehele woning.

3.2f)

Aan de huurders met de intentie om door te stromen wordt de mogelijkheid geboden om zelf een vervangende woning te vinden. Er worden door Pré Wonen maximaal twee passende woningen aangeboden met inachtneming van de geldende huisvestingsverordening.

3.2g)

Als een huurder niet wil meewerken aan de uitplaatsing zal Pré Wonen een passende huurwoning voor de huurder reserveren en de rechter inschakelen om de oude huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming van de oude woning te vorderen.

3.3 Koop

3.3a)

Huurders hebben voorrang bij het verkrijgen van een koopwoning in het bezit van Pré Wonen.

3.3b)

Huurders hebben geen recht op verlaging van de koopprijs of andere bijzondere voordelen.

3.3c)

Ook bij koop is de huisvestingsverordening van toepassing indien het gaat om een koopwoning tot een koopprijs van € 300.000, - V.O.N.

3.4 Wisselwoning

3.4a)

De huurder die na het ontduplexen wil / kan terugkeren in een eengezinswoning in het project kan gebruik maken van een wisselwoning.

3.4b) Wisselwoningen in het hele gebied Zuid-Kennemerland worden passend geacht. Een wisselwoning is vergelijkbaar met de huidige woning. Wisselwoningen in de directe omgeving van het project worden bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met kinderen en bewoners met een buurtgebonden netwerk.

3.4c)

Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de wet voorzieningen gehandicapten (WVG) of de wet maatschappelijke opvang (WMO) zijn aangebracht, kunnen een wisselwoning huren met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.

3.4d)

Als de netto huur van de wisselwoning hoger is dan de netto huur van de oude woning, ontvangt de huurder daarvoor een vergoeding ter grootte van het verschil tussen de oude huur en die van de wisselwoning. Het verschil wordt wel eerst verrekend met eventuele huurtoeslag. Voor servicekosten wordt geen vergoeding gegeven omdat dit kosten zijn voor diensten die worden doorbelast.

3.4e)

De huurbetaling van de wisselwoning gaat in op de dag dat men de beschikking krijgt over de wisselwoning. Vanaf dat moment eindigt de huurverplichting van de oude woning. De huurder heeft één maand de beschikking over de oude te slopen woning en de wisselwoning. Deze periode kan gebruikt worden om te verhuizen.

3.4f)

De verhuurder zal de huurder desgewenst terzijde staan bij het aanvragen van huurtoeslag voor de wisselwoning.

3.4g)

De huurder van de wisselwoning draagt zelf zorg voor de inrichting van de woning. De woning wordt tenminste verhuurd met een verwarmingstoestel in de woonkamer, een warmwatervoorziening, een douche, vloerbedekking en gordijnen. Indien er op het moment van aanbidding geen vloerbedekking en/of gordijnen aanwezig zijn, zorgt Pré Wonen daarvoor maar de huurder kan dat ook zelf doen. In het laatste geval krijgt de huurder hiervoor een eenmalige vergoeding van maximaal € 1050,-. Heeft de huurder op het moment van verhuizing een aansluiting voor televisie/internet/telefoon, dan zorgt Pré Wonen ervoor dat deze aansluitingen ook in de wisselwoning aanwezig zijn. De huurder van de wisselwoning zorgt zelf voor de inrichting en meubilering van de woning en de levering van de nutsvoorzieningen (gas, water en elektra).

3.4h)

De huur voor de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van het huurcontract van de nieuwe woning. Op deze datum eindigt eveneens de bijdrage in het huurprijsverschil genoemd in artikel 3.4 lid d. Vanaf deze datum kan huurder nog gedurende een maand kosteloos gebruik maken van de wisselwoning.

3.5 Beheer voorafgaand en tijdens de uitvoering

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is om de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds dat gevaarlijke situaties vermeden worden; anderzijds dat er aandacht is voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

3.5a)

Pré Wonen verplicht zich om tot het moment van de sloop (ontduplexen) van de woningen er voor te zorgen dat de bewoonde woningen bewoonbaar blijven.

3.5b)

Pré Wonen treedt in overleg met de bewoners over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

3.5c)

Woningen die leegkomen na het sloopbesluit zullen zolang mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Indien tijdelijke verhuur niet meer mogelijk is, zullen lege woningen zolang mogelijk

in gebruik worden gegeven. Pré Wonen informeert de bewoners hoe met lege woningen wordt omgegaan.

3.5d)

Wanneer het in gebruik geven van woningen niet meer mogelijk is, zullen maatregelen worden getroffen die gevaar en illegale ingebruikneming van de woning voorkomen. Pré Wonen zal desgewenst en in overleg met de bewoners kiezen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

3.5e)

Wanneer na verhuizing van de oude huurder de woning nog tijdelijk verhuurd wordt, kan de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen in de woning achterlaten, mits deze voorzieningen naar het oordeel van de verhuurder veilig zijn. Indien de woning niet meer tijdelijk wordt verhuurd, dient de oude bewoner de woning vrij van stoffering op te leveren. Eventuele zelf aangebrachte voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven.

3.6 Financiële regelingen

3.6a)

Alle huurders die na peildatum verhuizen naar een andere woning ontvangen eenmalig een tegemoetkoming in de kosten van € 5.911,00 (peildatum 1 maart 2014). Deze wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd. De tegemoetkoming wordt in twee termijnen uitgekeerd: het eerste bedrag van € 4.911,00 ontvangen huurders na opzegging van de huurovereenkomst van de oude woning. De tweede termijn, een bedrag van € 1.000,00, ontvangen bewoners nadat de sleutel van de oude woning is ingeleverd. Naast deze tegemoetkoming worden geen aanvullende bijdragen verstrekt

3.6b)

Voor de hoogte van de tegemoetkoming maakt het niet uit of de huurder definitief naar een woning elders verhuist, tijdelijk gebruik maakt van een wisselwoning of rechtstreeks terugkeert in een geliberaliseerde huurwoning in het complex. De tegemoetkoming wordt verstrekt bij het vertrek uit de oude woning. Pré Wonen heeft het recht om de tegemoetkoming te verrekenen met een huurachterstand of andere openstaande vorderingen van de huurder.

3.6c)

Vertrekkende huurders kunnen gebruik maken van een huurgewenningregeling. Over het netto huurprijverschil (na aftrek van eventuele huurtoeslag) tussen de oude en de nieuwe huur wordt over een periode van 3 jaar door Pré Wonen een huurgewenningvergoeding (maximaal € 150,00 per maand) betaald. In het eerste jaar is deze 75% van het verschil, het tweede jaar 50% van het verschil en het derde jaar 25% van het verschil.

Deze regeling geldt alleen als huurders doorstromen naar een woning van Pré Wonen.

3.7 Hardheidsclausule

Indien in individuele gevallen de toepassing van het SPP leidt tot een situatie die naar algemeen maatschappelijke maatstaven als onredelijk dient te worden aangemerkt, kan na overleg door partijen worden gekozen voor een andere passende oplossing in afwijking van de regels van dit SPP. Partijen vragen advies aan de geschillencommissie.

3.8 Geschillenregeling

3.8a)

De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het SPP aan de Geschillencommissie voorleggen. De Geschillencommissie toetst niet het SPP als zodanig.

3.8b)

Bewoners kunnen slechts een geschil aan de geschillencommissie voorleggen indien het geschil betrekking heeft op het SPP.

3.8c)

De uitspraak van de Geschillencommissie heeft de status van een gekwalificeerd advies.

3.8d)

Dit SPP, noch deze geschillenregeling, staan een gang naar de rechter in de weg.

Meer informatie

Voor meer informatie over dit Sociaal Project Plan

Pré Wonen:

Natasja Witteveen, wijkregisseur, telefoon 088 - 77 00 076

Gratia Probst consulent wijkbeheer, telefoon 088 - 77 00 231

Yvonne van der Voorn, consulent bewonerszaken, telefoon 088 - 77 00 056

John de Jong, projectleider groot onderhoud, telefoon 088 – 77 00 181

In de bewonerscommissie hebben namens de bewoners zitting:

Dhr. S. Langeloo	Dunklerstraat 63 rd
Dhr. J. Regelink	Dunklerstraat 51
Dhr. S. Heideveld	Dunklerstraat 19
Mevr. J. Smal-Visser	Dunklerstraat 7
Dhr. D. van Bentem	Dunklerstraat 17

Definities (in de volgorde zoals deze in de tekst voorkomen)

Algemeen Sociaal Plan (ASP)

Overeenkomst voor herstructurering in Haarlem, waarin een aantal algemeen geldende regels zijn neergelegd. Deze regels zijn bedoeld om de belangen van huurders die met genoemde herstructureringsprojecten te maken krijgen te waarborgen.

Sociaal Project Plan (SPP)

Overeenkomst afgesloten voor het project Dunklerstraat oneven (complex 281), waarin voor complexgebonden te ontduplexen woningen nadere afspraken zijn vastgelegd als vertaling van het Algemeen Sociaal Plan. In het SPP worden alle afspraken in het kader van het ASP herhaald zodat sprake is van een totaal sociaal plan voor huurders van de duplexwoningen.

Samenwerkende Huurders Organisaties (SHHO)

Dit zijn de samenwerkende huurdersorganisaties van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere die gezamenlijk het ASP namens alle huurders hebben vastgesteld.

Leegstandswet

Wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek (BW) waarin is bepaald welke regels gelden voor tijdelijk leegstaande woningen.

Geschillencommissie

De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het SPP aan de Regionale Geschillencommissie voorleggen. De huurder kan de Regionale Geschillencommissie schriftelijk bereiken: Antwoordnummer 1872, 2000 WC Haarlem.

Peildatum

De datum met ingang waarvan huurders gebruik kunnen maken van de stadsvernieuwingsurgentie, in gevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de huisvestingsverordening. Op voordracht van de woningstichting wordt de peildatum gemeld in het overleg tussen de gemeente en de woningstichting (GECO).

Artikel 271 en 274 BW

Artikel 271 en 274 uit het Burgerlijk Wetboek bevatten bepalingen waarin is geregeld dat de verhuurder voor dringende redenen de huur kan beëindigen.

Wisselwoning

Een wisselwoning is een woning die door de verhuurder tijdelijk ter beschikking wordt gesteld aan huurders die na het ontduplexen van de oude woning in een geliberaliseerde huurwoning in het complex terugkeren.

Doorstroomwoning

Een doorstroomwoning is een woning die door huurder uit de duplexwoning wordt geaccepteerd met de bedoeling om er te blijven wonen en niet terug te keren in het oude complex.

Regionale huisvestingsverordening en woonruimte verdeelsysteem

In de Regionale huisvestingsverordening zijn door gemeenten en woningstichtingen uit de

regio Zuid-Kennemerland vastgelegd welke criteria van kracht zijn voor het verkrijgen van een sociale huurwoning in de regio. Binnen de Regio wordt ook vastgesteld welke regels gelden voor verdeling van woonruimte.

Vigerende huisvestingsverordening

Dit is de gemeentelijke huisvestingsverordening die op dit moment van kracht is.

V.O.N.

V. O.N. staat voor 'vrij op naam' en betekent bij koophuizen dat alle kosten in de genoemde prijs inbegrepen zijn.

WVG en WMO

De wet voorzieningen gehandicapten (WVG) en de wet maatschappelijke opvang (WMO) zijn gemeentelijke wetten voor het verkrijgen van voorzieningen voor mensen met een beperking.

Gekwalificeerd advies

Gekwalificeerd advies is de wettelijke term voor een advies dat met duidelijk omschreven redenen aangeeft waarom een advies op een bepaalde wijze is gedaan.

Sociaal Project Plan
COMPLEX 305
Jan Sluyterslaan Parkwijk



"Definitief Ontwerp (In ontwikkeling)"

Pré Wonen

Maart 2013

Sociaal Project Plan complex 305 Jan Sluyterslaan (2013)

Voorwoord

Parkwijk is voor Pré Wonen een belangrijke wijk. Met een bezit van circa 750 woningen beheert Pré Wonen ruim een derde van alle woningen in Parkwijk. Het is dan ook niet toevallig dat wij voor Parkwijk een wijkvisie hebben gemaakt voor de komende jaren. Hierin is te lezen hoe wij, samen met anderen, van Parkwijk een vitale en gewilde wijk willen maken.

Een belangrijk onderdeel van de vitalisering van Parkwijk is de vernieuwing van het complex Jan Sluyterslaan. Dit complex bestaat uit 192 eengezinswoningen.

De veranderingen zullen van invloed zijn op het dagelijks doen en laten van de bewoners. Sommige bewoners zien de vernieuwing als een kans om een beter huis te krijgen, maar anderen zien er tegenop te moeten verhuizen. Dit geeft alle reden om extra aandacht te besteden aan de rechten en plichten van huurders en verhuurder in dit ingrijpend proces.

Vanaf september 2011 is druk gewerkt aan de totstandkoming van dit Sociaal Project Plan (SPP) dat geldt voor alle bewoners van het complex met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Het SPP is een nadere uitwerking van het Algemeen Sociaal Projectplan Herstructurering Haarlem (ASP) dat op 13 mei 2009 is vastgesteld en ondertekend. Het ASP is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Haarlem, Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de samenwerkende Haarlemse huurdersorganisaties (SHHO).

Hoewel is geprobeerd om alles zo eenvoudig mogelijk te beschrijven, is het onvermijdelijk dat er soms bepaalde (vak)termen worden gebruikt. Achter in dit SPP (in het hoofdstuk Definities) worden deze termen nader toegelicht. Om de leesbaarheid te vergroten spreken we in de mannelijke vorm. Waar u 'hij of zijn' leest bedoelen wij natuurlijk ook 'zij of haar'.

Aldus getekend op: 20 maart 2013

Vertegenwoordiging Bewoners Overleggroep complex 305 Jan Sluyterslaan

Dhr. R.H. Groenevelt, J. Sluyterslaan 90

Dhr. W. de Redelijkheid, J. Sluyterslaan 86

Manager Afdeling Wonen Pré Wonen

Dhr. J.W. Dekker:

1. Algemeen Sociaal Plan (ASP) en Sociaal Project Plan (SPP)

1.1)

Het SPP is alleen van toepassing op woningen. Het SPP is niet van toepassing op de garages die deel uitmaken van het complex. Met de huurders van de garages worden aparte afspraken gemaakt.

1.2)

Het SPP geldt alleen voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die wonen op de volgende adressen in het complex:

- Jan Sluyterslaan 8-110
- Leonard Springerlaan 361-411
- Piet Mondriaanstraat 1-63
- Martin Monnickendamplein 1-52
- Louis Hartzplein 1-28
- Herman Kruyderplein 1-26

1.3)

Het SPP treedt in werking met ingang van de datum waarop ondertekening hiervan plaatsvindt. De overeenkomst geldt totdat de laatste huurder uit het complex definitief is geherhuisvest.

1.4)

Wanneer een woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten uit het SPP.

1.5).

In geval een huurovereenkomst bestaat op basis van de Leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten uit het SPP.

1.6)

Indien het SPP in strijd is met wettelijke voorschriften en/of verordeningen dan gelden de wettelijke voorschriften en of verordeningen. De bepalingen uit het SPP hebben alleen betrekking op sloopnieuwbouw.

1.7)

Geschillen voortkomend uit de SPP kunnen worden voorgelegd aan de Geschillencommissie.

2. Procedure bij sloop

Stedelijke vernieuwing is een ingrijpend proces. Er wordt niet van vandaag op morgen begonnen met de sloop. Bewoners worden minimaal een jaar voor de geplande sloopdatum van de intentie tot sloop schriftelijk op de hoogte gesteld.

2.1)

Op voordracht van Pré Wonen wordt de peildatum gemeld in het overleg tussen de gemeente Haarlem en Pré Wonen (GECO – overleg). De peildatum is in ieder geval minimaal één jaar voor de sloopdatum. Vanaf de peildatum ontstaat voor het gebied de status van herstructureringsgebied.

2.2)

Rondom de peildatum worden alle bewoners door een consultant van Pré Wonen uitgenodigd voor een gesprek. Het doel van dit gesprek is om een toelichting te geven op alle aspecten van de herhuisvesting en om afspraken te maken voor definitieve doorstroom of tijdelijke huisvesting in een wisselwoning. Individuele afspraken worden dan schriftelijk vastgelegd. De huurder krijgt desgewenst persoonlijke begeleiding bij het traject van (tijdelijke) herhuisvesting.

2.3)

Pré Wonen zegt alle huurovereenkomsten uiterlijk zes maanden voor de sloopdatum op. Dit is een wettelijke verplichting van de verhuurder (artikel 271 Burgerlijk Wetboek). De huurder moet de woning uiterlijk op de sloopdatum hebben verlaten.

2.4)

De huurprijs van de woningen wordt vanaf 2011 niet meer verhoogd met de jaarlijkse huurverhoging maar wordt op het niveau van 2011 'bevroren'.

3.1) Communicatie/Dienstverlening

3.1a)

Ten behoeve van de belangenbehartiging van bewoners met betrekking tot uitplaatsing, doorstroming en terugkeer is in 2011 een overleggroep opgericht. Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van huurders uit alle straten (pleinen) in het herstructureringsgebied. De overleggroep blijft bestaan totdat het SPP is vastgesteld.

3.1b)

Alle huurders zijn door middel van een persoonlijk gesprek in het eerste kwartaal 2011 en een nieuwsbrief in juni 2011 geïnformeerd over het voornemen om in het complex 305 te herstructureren.

3.1c)

De deelnemers aan de overleggroep zijn op de hoogte van het Algemeen Sociaal Plan. Dit plan is met de leden van de overleggroep samen met een medewerker van Pré Wonen doorgenomen.

3.1d)

De medewerker van Pré Wonen verstrekt aan alle leden van de overleggroep een communicatieplan waarin alle communicatiemomenten (voor zover te overzien) tijdens het herstructureringsproces zijn vermeld.

3.1e)

Op initiatief van Pré Wonen zal er in de periode tussen het uitvoeringsplan (definitief ontwerp) en de uitvoering, met elke afzonderlijke huurder een individueel gesprek worden gevoerd waarbij in ieder geval wordt ingegaan op: de locatie van de wisselwoning of doorstroomwoning, eventuele begeleiding bij de uitplaatsing door Pré Wonen, eventuele extra voorzieningen en maatregelen om overlast en schades te voorkomen.

3.1f)

Na ondertekening van het SPP door de vertegenwoordiger van de overleggroep en de manager Wonen van Pré Wonen zal een exemplaar van het SPP worden verstrekt aan alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde duur.

3.2) Herhuisvesting / terugkeer

3.2a)

Uiterlijk 6 maanden voor start van de uitvoering (dus van sloop van de eerste woning van de betreffende fase) zullen alle huurovereenkomsten formeel (als gevolg van artikel 271 BW) worden opgezegd. De huurovereenkomst van de feitelijke huurwoning van iedere afzonderlijke huurder wordt 1 maand voorafgaande aan beëindiging van de huurovereenkomst opgezegd. Over de laatste maand voor beëindiging van de huurovereenkomst wordt geen huur meer betaald. Er is dus geen sprake van dubbele huur bij de overgang van de huidige naar de nieuwe woning. Ook bij doorstroming heeft dus geen huur te worden betaald over de laatste huurtermijn van 1 maand van de oude woning.

3.2b)

Huurders van de te slopen woningen hebben recht op een passende vervangende woning in Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland (binnen het werkgebied van Woonservice. Het betreft de gemeente/plaatsen: Haarlem, Heemstede, Haarlemmerliede, Spaarnwoude, Bennebroek, Bloemendaal en Zandvoort). Volgens de criteria uit de Regionale Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing. Een samenvatting van de Regionale Huisvestingsverordening is aan alle leden van de overleggroep uitgereikt.

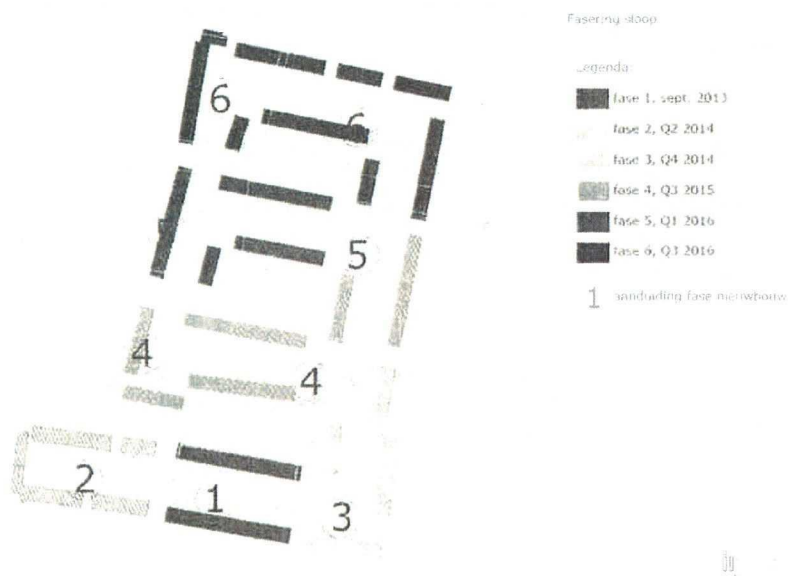
3.2c)

De huurders van de te slopen woningen kunnen voorafgaande aan de peildatum van de sloop kenbaar maken dat zij belangstelling hebben voor terugkeer naar de nieuwbouw.

In het projectgebied worden circa 187 eengezinswoningen en circa 30 seniorenappartementen teruggebouwd. Bij de eengezinswoningen is een verdeling gemaakt van:

- Tenminste 52 Eengezinswoningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 665,50 per maand.
- Tenminste 50 vrij sector huurwoningen met een huurprijs tussen de € 750,00 en € 925,00 per maand.
- Tenminste 82 koopwoningen met een verkoopprijs VON tussen de € 230.000,00 en € 275.000,00.

De woningen worden gebouwd in 6 fasen. Fase 1 start in september 2013. Een overzicht van de fasen staat in het onderstaande overzicht.



Om de toewijzing voor de terugkeer zo eerlijk mogelijk uit te voeren, is er voor gekozen om de wijk in twee delen te splitsen: noord en zuid.

Zuid: Louis Hartzplein 18 – 28 (even en oneven)
Piet Mondriaanstraat 39 – 63 (oneven)
Martin Monnickendamplein 1 – 28 (oneven en even)
Leonard Springerlaan 361- 411 (oneven)
Jan Sluyterslaan 86 – 110 (even)

Noord Louis Hartzplein 1 – 17 (oneven en even)
Piet Mondriaanstraat 1 – 37 (oneven)
Herman Kruyderplein 1 – 26 (oneven en even)
Jan Sluyterslaan 8 – 82 (even)

Voorrang terugkeer in eigen gebied

Bewoners uit noord hebben voorrang om terug te keren in noord en bewoners uit zuid hebben voorrang bij terugkeer in zuid.

In het zuidelijke deelgebied worden respectievelijk 10 sociale huurwoningen in de eerste fase, 6 sociale huurwoningen in de tweede fase en 11 sociale woningen in de 4 de fase gerealiseerd. Het gaat in het zuidelijke gedeelte dus om 27 sociale eengezinswoningen. In het noordelijke deel komen respectievelijk 14 sociale woningen in fase 5 en 13 sociale woningen in fase 6. Het gaat in het noordelijke gedeelte dus om 27 sociale eengezinswoningen. Daarnaast komen er zowel in het zuidelijke gedeelte als in het noordelijke gedeelte tenminste 25 huurwoningen, dus samen 50, met een huurprijs vanaf € 750, - tot € 925, - per maand (prijsspeil 2012).

In het zuidelijke gedeelte worden ook tenminste 30 seniorenappartementen gerealiseerd met een sociale huurprijs van maximaal € 665,50 per maand (prijsspeil 2012). Deze woningen zijn toegankelijk voor bewoners uit beide deelgebieden.

Om de volgorde van toewijzing te bepalen zijn onderstaande criteria opgesteld.

Criteria terugkeer eengezinswoning sociale huur

Huurder woont in complex 305

Het is alleen mogelijk om terug te keren binnen het nieuwbouwproject wanneer men een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft voor een woning in het herstructureringsgebied.

Woonduur

Voor de toewijzing is het van belang hoe lang men binnen het complex woont. Hoe langer men op het adres woont, hoe meer kans men maakt op terugkeer.
Dus: iemand die 50 jaar op dit adres woont, heeft voorrang op iemand die nog maar 10 jaar op het adres woont.

Passendheid

Binnen het project worden verschillende type woningen gebouwd: eengezinswoningen

met een woonoppervlakte van ongeveer 75m², 90m² en 100m². De woning moet voor huurder passend zijn om er voor in aanmerking te komen.

Bijvoorbeeld: Bestaat het gezin uit twee personen? Dan komt men alleen in aanmerking voor een woning van 75 of 90 m².

Toelichting passendheid:

Woonoppervlak	Kamers	Personen
75m ²	3	1-2
90m ²	4	2 of meer
100m ²	5	4 of meer

Criteria terugkeer in appartementencomplex

Binnen het nieuwbouwproject wordt ook een complex met 30 appartementen gerealiseerd. Voor de toewijzing van deze appartementen gelden aparte toewijzingscriteria.

Huurder woont in complex 305

Het is alleen mogelijk om terug te keren binnen het nieuwbouwproject wanneer men een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft voor een woning in het herstructureringsgebied.

Woongeduur

Bij toewijzing is van belang hoe lang men binnen het complex woont. Hoe langer men op het adres woont, hoe meer kans men maakt op terugkeer. Dus: iemand die 50 jaar op dit adres woont, heeft voorrang op iemand die nog maar 10 jaar op het adres woont.

Voorrang 65 jaar en ouder

Iedereen van 65 jaar en ouder heeft voorrang op andere gegadigden. In het geval dat er niet genoeg mensen van 65 jaar en ouder naar dit appartementencomplex willen verhuizen, is het mogelijk dat mensen vanaf 55 jaar hier naar toe verhuizen.

Toewijzing in de leeftijdscategorie 55 – 65 jaar

Indien er niet genoeg kandidaten zijn van de leeftijd 65 jaar en ouder is het mogelijk dat mensen vanaf 55 jaar in het complex gaan wonen. Deze toewijzing gebeurt niet strikt op basis van woongeduur. Deze toewijzing gebeurt op basis van leeftijd. Voorrang heeft de kandidaat van 64 jaar op de kandidaat van 55 jaar.

Geen toepassing noord en zuid

Voor het bepalen van de terugkeer naar het appartementencomplex wordt de wijk niet in noord en zuid gesplitst.

Woningen die na de toewijzing aan terugkeerders overblijven worden toegewezen volgens het dan geldende woonruimteverdelingsstelsel.

3.2d)

Als er sprake is van terugkeer naar de vervangende nieuwbouw, vindt de toewijzing van woonruimte plaats volgens de opgegeven voorkeuren van bewoners voor woonruimte binnen het project en daarbinnen in volgorde van woonduur. Wel moet een woning passend zijn (zie 3.2b). Ook als er sprake is van doorstroom naar een definitieve woning buiten de nieuwbouw, vindt toewijzing plaats op basis van woonduur. Bijvoorbeeld: indien er drie bewoners vanuit het complex op dezelfde woning reageren dan hanteren we de volgorde van woonduur in de huidige woning bij toewijzing.

De woonduur wordt vastgesteld op basis van de huurovereenkomst en de inschrijving in het bevolkingsregister.

Zodra de stadsvernieuwingsurgentie door de gemeente is afgegeven voor het complex, ontvangt de huurder een brief waarin staat dat hij dan zijn stadsvernieuwingsurgentie kan aanvragen. Nadat de stadsvernieuwingsurgentie door de huurder is aangevraagd en hij een bevestiging heeft ontvangen van Woonservice gaat de voorrang in. Desgewenst biedt Pré wonen de huurder ondersteuning bij het aanvragen van de stadsvernieuwingsurgentie.

De voorrang bij toewijzing geldt voor huurwoningen in de regio Zuid-Kennemerland. Dit zijn de gemeenten Haarlem, Heemstede, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Bennebroek, Bloemendaal en Zandvoort.

3.2e)

Als er sprake is van doorstroming naar een woning elders, vervalt het recht op een stadsvernieuwingsurgentie zodra de huurder:

- Een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor andere passende woonruimte.
- Te kennen heeft gegeven dat hij wil blijven wonen in de wisselwoning.
- Zijn intrek heeft genomen in een wisselwoning en tot oplevering van de laatste woning in het project geen gebruik heeft gemaakt van hem of haar aangeboden woonruimte.

Het recht op terugkeer naar een nieuwbouwwoning geldt op voorwaarde van goed woongedrag. Dit betekent dat er geen juridische procedures lopen als gevolg van huurachterstand of overlast. In de volgende situaties vervalt het recht op terugkeer in een nieuwbouwwoning:

- De huurder heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd maar woont ergens anders.

- De huurder heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, maar staat volgens het bevolkingsregister niet op het adres ingeschreven.
- Er blijkt sprake te zijn van onderhuur van de gehele woning.

3.2f)

Aan de huurders met de intentie om door te stromen wordt de mogelijkheid geboden om zelf gedurende een half jaar een geschikte vervangende woning te vinden. Vervolgens worden maximaal twee passende woningen aangeboden met inachtneming van de vigerende huisvestingsverordening.

3.2g)

Als een huurder niet wil meewerken aan de uitplaatsing zal Pré Wonen een passende huurwoning voor de huurder reserveren en de rechter inschakelen om de oude huurovereenkomst te ontbinden en ontruiming van de oude woning te vorderen.

3.3) Koop

3.3a)

Indien bij vervangende nieuwbouw tevens koopwoningen worden gerealiseerd, hebben huurders voorrang bij koop.

3.3b)

Huurders hebben geen recht op verlaging van de koopprijs of andere bijzondere voordelen. Huurders die een woning in de vervangende nieuwbouw kopen, kunnen, indien nodig, gebruik maken van een wisselwoning.

3.3c)

Ook bij koop is de huisvestingsverordening van toepassing indien het gaat om koopwoning tot een koopprijs van € 300.000,- V.O.N.

3.4) Wisselwoning

3.4a)

De huurder die na sloop wil terugkeren in een nieuwbouwwoning in het project (indien er een passende woning beschikbaar is) kan gebruik maken van een wisselwoning.

3.4b) Wisselwoningen in het hele gebied Zuid-Kennemerland worden passend geacht. Een wisselwoning mag een eengezinswoning of een appartement zijn. Wisselwoningen in de directe omgeving van het project worden bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met kinderen en bewoners met een buurtgebonden netwerk.

3.4c)

Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de wet voorzieningen gehandicapten (WVG) of de wet maatschappelijke opvang (WMO) zijn aangebracht, kunnen een wisselwoning huren met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.

3.4d)

Als de netto huur van de wisselwoning hoger is dan de netto huur van de oude woning, ontvangt de huurder daarvoor een vergoeding ter grootte van het verschil tussen de oude huur en die van de wisselwoning. Het verschil wordt wel eerst verrekend met eventuele huurtoeslag. Voor servicekosten wordt geen vergoeding gegeven omdat dit kosten zijn voor diensten die worden doorbelast.

3.4e)

De huurbetaling van de wisselwoning gaat in op de dag dat men de beschikking krijgt over de wisselwoning. Vanaf dat moment eindigt de huurverplichting van de oude woning. De huurder heeft één maand de beschikking over de oude te slopen woning en de wisselwoning. Deze periode kan gebruikt worden om te verhuizen.

3.4f)

De verhuurder zal de huurder desgewenst terzijde staan bij het aanvragen van huurtoeslag voor de wisselwoning.

3.4g)

De huurder van de wisselwoning draagt zelf zorg voor de inrichting van de woning. De woning wordt tenminste verhuurd met een verwarmingstoestel in de woonkamer, een warmwatervoorziening, een douche, vloerbedekking en gordijnen. Indien er op het moment van aanbidding geen vloerbedekking en/of gordijnen aanwezig zijn, zorgt Pré Wonen daarvoor maar de huurder kan dat ook zelf doen. In het laatste geval krijgt de huurder hiervoor een eenmalige vergoeding van maximaal € 1050,-. Heeft de huurder op het moment van verhuizing een aansluiting voor televisie/internet/telefoon, dan zorgt Pré Wonen ervoor dat deze aansluitingen ook in de wisselwoning aanwezig zijn. De huurder van de wisselwoning zorgt zelf voor de inrichting en meubilering van de woning en de levering van de nutsvoorzieningen (gas, water en elektra).

3.4h)

De huur voor de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van het huurcontract van de nieuwe woning. Op deze datum eindigt eveneens de bijdrage in het huurprijsverschil genoemd in lid d. Vanaf deze datum kan huurder nog gedurende een maand kosteloos gebruik maken van de wisselwoning.

3.5) Beheer voorafgaand en tijdens de uitvoering

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is om de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds dat gevaarlijke situaties vermeden worden; anderzijds dat er aandacht is voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

3.5a)

Pré wonen verplicht zich om tot het moment van de sloop van de woningen er zorg voor te dragen dat de bewoonde woningen bewoonbaar blijven.

3.5b)

Pré Wonen treedt in overleg met de bewoners over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

3.5c)

Woningen die leegkomen na het sloopbesluit zullen zolang mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Indien tijdelijke verhuur niet meer mogelijk is, zullen lege woningen zolang mogelijk in gebruik worden gegeven. Pré Wonen informeert de bewoners hoe met lege woningen wordt omgegaan.

3.5d)

Wanneer het in gebruik geven van woningen niet meer mogelijk is, zullen maatregelen worden getroffen die gevaar en illegale ingebruikneming van de woning voorkomen. Pré Wonen zal desgewenst en in overleg met de bewoners kiezen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

3.5e)

Wanneer na verhuizing van de oude huurder de woning nog tijdelijk verhuurd wordt, kan de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, in de woning achterlaten. mits deze voorzieningen naar het oordeel van de verhuurder veilig zijn. Indien de woning niet meer tijdelijk wordt verhuurd, dient de oude bewoner de woning vrij van stoffering op te leveren. Eventuele zelf aangebrachte voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven.

3.6 Financiële regelingen

3.6a)

Alle huurders die na peildatum verhuizen naar een andere woning ontvangen eenmalig een tegemoetkoming in de kosten van € 5.766,14 (peildatum 1 maart 2013). Deze wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd. De tegemoetkoming wordt in twee termijnen uitgekeerd: het eerste bedrag van € 4.766,14 ontvangen huurders na opzegging van de huurovereenkomst van de oude woning. De tweede termijn, een bedrag van € 1.000,- ontvangen bewoners nadat de sleutel van de oude woning is ingeleverd. Naast deze tegemoetkoming worden geen aanvullende bijdragen verstrekt

3.6b)

Voor de hoogte van de tegemoetkoming maakt het niet uit of de huurder definitief naar een woning elders verhuist, tijdelijk gebruik maakt van een wisselwoning of rechtstreeks naar de nieuwbouw verhuist. De tegemoetkoming wordt verstrekt bij het vertrek uit de oude woning. Pré Wonen heeft het recht om de tegemoetkoming te verrekenen met een huurachterstand of andere openstaande vorderingen van de huurder.

3.6c)

Vertrekkende huurders kunnen gebruik maken van een huurgewenningregeling. Over een maximaal huurprijsverschil van € 150,- tussen de oude en de nieuwe huur wordt (onder aftrek van eventuele huurtoeslag) over een periode van 3 jaar door Pré Wonen een gewenningsvergoeding betaald. In het eerste jaar is dat 75% van het verschil, het

tweede jaar 50% van het verschil en het 3^{de} jaar 25% van het verschil. Deze regeling geldt alleen als huurders doorstromen naar een woning van Pré Wonen.

3.7 Hardheidsclausule

Indien in individuele gevallen de toepassing van het SPP leidt tot een situatie die naar algemeen maatschappelijke maatstaven als onredelijk dient te worden aangemerkt, kan na overleg door partijen worden gekozen voor een andere passende oplossing in afwijking van de regels van dit SPP. Partijen vragen advies aan de geschillencommissie.

3.8 Geschillenregeling

3.8a)

De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het SPP aan de Geschillencommissie voorleggen. De Geschillencommissie toetst niet het SPP als zodanig.

3.8b)

Bewoners kunnen slechts een geschil aan de geschillencommissie voorleggen indien het geschil betrekking heeft op het SPP.

3.8c)

De uitspraak van de Geschillencommissie heeft de status van een gekwalificeerd advies.

3.8d)

Dit SPP, noch deze geschillenregeling staan een gang naar de rechter in de weg.

Meer informatie

Voor meer informatie over dit SPP:

Pré Wonen, Jos Derissen wijkregisseur en Gratia Probst consulent wijkbeheer, telefoon 088-7700000

Aan de overleggroep hebben namens de bewoners deelgenomen:

L. Landman	Louis Hartzplein	1
P.S. Dol	Louis Hartzplein	9
M.E.K. Dansik	Louis Hartzplein	2
Y. A.M. Zandstra	Leonard Springerlaan	371
A. Veenstra	Leonard Springerlaan	393
A. Dreijer	Martin Monnickendamplein	4
T.F.A.J. Giebels	Martin Monnickendamplein	16
F.C. vd Graaff	Martin Monnickendamplein	29
R.G. Karsters	Herman Kruyderplein	1

A. Aksoy	Herman Kruyderplein	7
N.M. Mamezdene	Herman Kruyderplein	9
S. Ercaliskan	Herman Kruyderplein	19
Y. Hofstee	Jan Sluyterslaan	10
E. van der Putten	Jan Sluyterslaan	12
F.A. Lammers	Jan Sluyterslaan	20
A Hartman	Jan Sluyterslaan	28
C.. Hofstee	Jan Sluyterslaan	30
N. de Nijs	Jan Sluyterslaan	34
W.A. Burghout	Jan Sluyterslaan	36
J.C. de Ruiters	Jan Sluyterslaan	38
Y. Icke	Jan Sluyterslaan	50
M. van Leuven	Jan Sluyterslaan	72
J.J. Bos	Jan Sluyterslaan	78
C. Broekhof	Jan Sluyterslaan	80
S Jansen	Jan Sluyterslaan	82
W. de Redelykheid	Jan Sluyterslaan	86
R.H. Groenevelt	Jan Sluyterslaan	90
H. van Capelle	Jan Sluyterslaan	92
A.J. van Garderen	Jan Sluyterslaan	94
H.G.G. Rotteveel	Piet Mondriaanstraat	5
J. Jansen	Piet Mondriaanstraat	9
L. Medenblik	Piet Mondriaanstraat	17

Namens Pré Wonen is aan het overleg deelgenomen door:

E. v/d Eshof, teamleider afdeling Wonen
S. Bikkel, consulent bewonerszaken
G. Probst, consulent wijkbeheer
J. Derissen, wijkregisseur
B. Riteco, projectontwikkelaar

Definities (in de volgorde zoals deze in de tekst voorkomen)

Algemeen Sociaal Plan (ASP)

Overeenkomst voor herstructurering in Haarlem, waarin een aantal algemeen geldende regels zijn neergelegd. Deze regels zijn bedoeld om de belangen van huurders die met genoemde herstructureringsprojecten te maken krijgen te waarborgen.

Sociaal Project Plan (SPP)

Overeenkomst afgesloten voor het project Jan Sluyterslaan, waarin complexgebonden nadere afspraken zijn vastgelegd als aanvulling op het Algemeen Sociaal Plan. In het SPP worden ook alle afspraken in het kader van het ASP herhaald zodat sprake is van een totaal sociaal plan voor huurders van het complex.

Samenwerkende Huurders Organisaties (SHHO)

Dit zijn de huurdersverenigingen van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere die gezamenlijk het ASP namens alle huurders hebben vastgesteld.

Leegstandswet

Wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek (BW) waarin is bepaald welke regels gelden voor tijdelijk leegstaande woningen.

Geschillencommissie

De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het SPP aan de Regionale Geschillencommissie voorleggen. De geschillencommissie toetst niet het SPP als zodanig. Individuele huurders kunnen slechts een geschil aan de geschillencommissie voorleggen als het geschil betrekking heeft op het SPP. De uitspraak van de geschillencommissie heeft de status van een gekwalificeerd advies. Het SPP en ook de geschillenregeling staan een gang naar de rechter niet in de weg. De huurder kan de Regionale Geschillencommissie schriftelijk bereiken: Antwoordnummer 1872, 2000 WC Haarlem.

Peildatum

De datum met ingang waarvan huurders gebruik kunnen maken van de stadsvernieuwingsurgentie, in gevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de huisvestingsverordening. Dit is tevens de datum dat het SPP voor het project in werking treedt voor deze huurder. Op voordracht van de woningstichting wordt de peildatum gemeld in het overleg tussen de gemeente en de woningstichting (GECO). De peildatum is in ieder geval minimaal één jaar voor de sloopdatum.

Art. 271 en 274 BW

Artikel 271 en 274 uit het Burgerlijk Wetboek behouden bepalingen waarin is geregeld dat de verhuurder voor dringende redenen de huur kan beëindigen. Sloop en nieuwbouw worden aangemerkt als dringende redenen volgens deze wetgeving.

Wisselwoning

Een wisselwoning is een woning die door de verhuurder tijdelijk ter beschikking wordt gesteld aan huurders die na de sloop van de oude woning in een nieuwbouwwoning terugkeren.

Doorstroomwoning

Een doorstroomwoning is een woning die door huurder uit de te slopen woning wordt geaccepteerd met de bedoeling om er te blijven wonen en niet terug te keren in een nieuwbouwwoning in het oude complex.

Regionale huisvestingsverordening en woonruimte verdeelsysteem

In de Regionale huisvestingsverordening zijn door gemeenten en woningstichtingen uit de regio Zuid-Kennemerland vastgelegd welke criteria van kracht zijn voor het verkrijgen van een sociale huurwoning in de regio. Binnen de Regio wordt ook vastgesteld welke regels gelden voor verdeling van woonruimte.

Vigerende huisvestingsverordening

Dit is de gemeentelijke verordening die op dit moment van kracht is.

V.O.N.

V. O.N. staat voor 'vrij op naam' en betekent bij koophuizen dat alle kosten in de genoemde prijs inbegrepen zijn.

Buurtgebonden netwerk

Het buurtgebonden netwerk zijn alle relaties in de buurt die het voor een bewoner noodzakelijk (kunnen) maken om in de buurt te blijven wonen. Voorbeelden hiervan zijn: de basisschool van de kinderen of de huisarts. Vooral voor ouderen en huurders met schoolgaande kinderen is het buurtnetwerk vaak belangrijk.

WVG en WMO

De wet voorzieningen gehandicapten (WVG) en de wet maatschappelijke opvang (WMO) zijn gemeentelijke wetten voor het verkrijgen van voorzieningen voor mensen met een beperking.

Gekwalificeerd advies

Gekwalificeerd advies is de wettelijke term voor een advies dat met duidelijk omschreven redenen aangeeft waarom een advies op een bepaalde wijze is gedaan.

Akkoordverklaring

Sociaal Project Plan Complex 305 - Jan Sluyterslaan - d.d. 20 maart 2013

Naam hoofdhuurder
Naam medehuurder
Adres
Postcode Woonplaats

Hierbij verklaar ik / verklaren wij dat ik/wij het Sociaal Project Plan - Complex 305 Jan Sluyterslaan d.d. 20 maart 2013 heb/hebben ontvangen van Pré Wonen.

Ik stem / Wij stemmen in met de voorgenomen sloop/nieuwbouwplannen en de afspraken die zijn gemaakt in het bovengenoemde Sociaal Project Plan.

Datum:

Naam hoofdhuurder: Handtekening:

Naam medehuurder: Handtekening:

Graag ondertekening door zowel hoofd- als medehuurder. Hartelijk dank!

=====

Wilt u de ondertekende akkoordverklaring s.v.p. **uiterlijk 5 april 2013** retourneren in bijgaande antwoordenvolp of inleveren in het Wijkcontactpunt Parkwijk (Prins Bernhardlaan 51).
U kunt het ondertekende formulier eventueel scannen en mailen naar: gratiaprobst@prewonen.nl