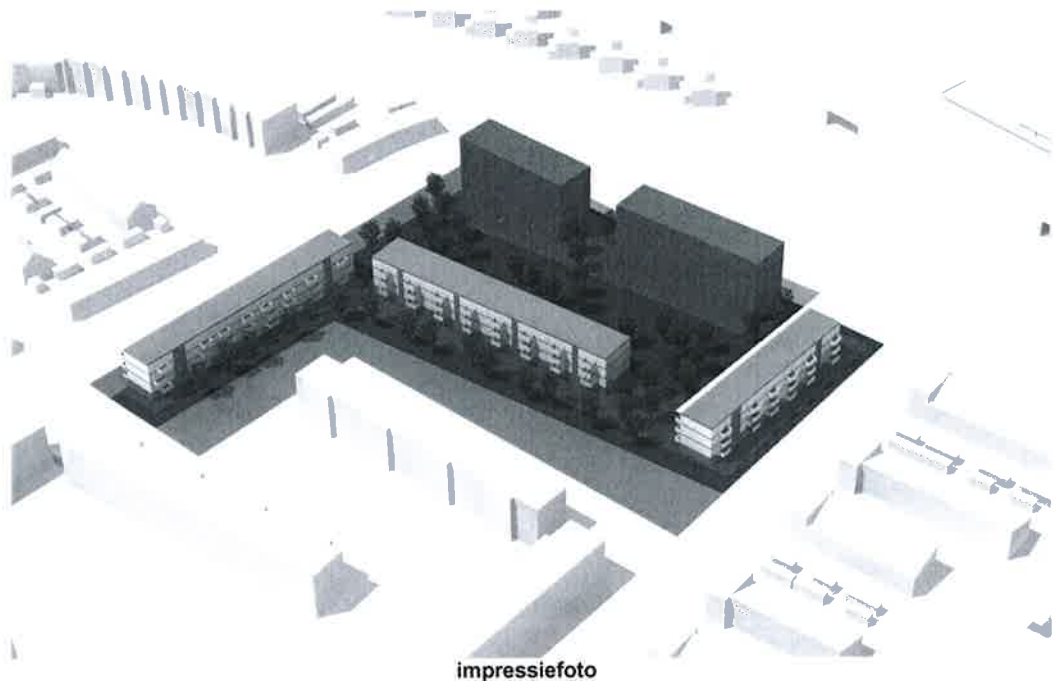


# Sociaal Project Plan Complex 300



impressiefoto

## Staalstraat en De Bazellaan Haarlem

## Inhoudsopgave

Bladzijde

<b>1.</b>	<b>Woord vooraf</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Sociaal Project Plan</b>	
2.1	De Partijen	6
2.2	Voor wie én wanneer geldt dit Sociaal Project Plan	6
<b>3.</b>	<b>Wat gaan we bouwen</b>	
3.1	Uitgangspunten	7
3.2	De Bazellaan 29 t/m 51	7
3.3	Aantal woningen dat teruggebouwd wordt	7
3.4	Netto huurprijzen	7
<b>4.</b>	<b>Communicatie / dienstverlening</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Procedure bij sloop</b>	
5.1	Informeren voornemen tot sloop	8
5.2	Beëindiging huurovereenkomst	8
5.3	Laatste dag beschikking over de woning	8
<b>6.</b>	<b>Proces sloop</b>	
6.1	In Fases	9
6.1.1	Planning sloop	9
<b>7.</b>	<b>Herhuisvesting</b>	
7.1	Terugkeer naar een nieuwbouwwoning	9
7.1.1	Wie heeft de eerste keus?	9
7.1.2	Goed woongedrag	10
7.1.3	De resterende woningen	10
7.2	Verhuizen naar een andere woning met stadsvernieuwing	10
7.2.1	Vorrang bij woningtoewijzing	10
7.2.2	Vanaf wanneer bent u stadsvernieuwingsurgent?	10
7.2.3	Volgorde	10
7.2.4	Zelf een woning zoeken	11
7.3.1	Sociale huurwoning	11
7.3.2	Aantoonbaar lager inkomen binnen 3 jaar	11
7.3.3	Te hoog inkomen	11
7.4	De sloopdatum nadert en heeft u nog geen woonruimte	11
7.4.1	Woningaanbieding	11
7.4.2	U weigert deze woningen	11
7.5	De stadsvernieuwingsurgentie vervalt	11
<b>8.</b>	<b>Financiële regelingen</b>	
8.1	Verhuiskostenvergoeding	12
8.1.2	Hoogte verhuiskostenvergoeding	12
8.1.3	Uitbetaling verhuiskostenvergoeding bij terugkeer nieuwbouw	12
8.1.4	Uitbetaling verhuiskostenvergoeding bij definitief verhuizen elders	12
8.1.5	Bijstelling hoogte verhuiskostenvergoeding	12



8.1.6	Verrekening met openstaande posten	12
8.2	Kosten inschrijving Woonservice	12
<b>9.</b>	<b>Huurprijsregeling</b>	
9.1	Huurbevroezing	13
9.2	Geen dubbele huur	13
9.3	Huurgewenning	13
9.3.1	Maximaal bedrag aan huurgewenning	13
9.3.2	Huurgewenning bij terugkeer en bij een woning elders	13
<b>10.</b>	<b>Wisselwoning</b>	
10.1	Voor wie	13
10.2	Waar	13
10.3	Medische aanpassingen in huidige woning	14
10.4	Huurovereenkomst wisselwoning	14
10.5	Inrichting wisselwoning	14
10.6	Huurovereenkomst van de te slopen woning	14
10.7	Financiële tegemoetkomingen	14
10.7.1	Zelf de wisselwoning voorzien van stoffering	14
10.7.2	Geen gebruik maken van een wisselwoning	15
10.8	Blijven wonen in de wisselwoning	15
10.8.1	Toewijzingseisen	15
10.8.2	Verschil in huurprijzen	15
10.8.3	Verrekening voorzieningen	15
<b>11.</b>	<b>Staat van de woning bij vertrek</b>	
11.1	Huuropzegging	15
11.2	Alle roerende zaken moeten eruit	15
11.3	Niet verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen	15
11.4	Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen	16
<b>12.</b>	<b>Spijtoptantenregeling</b>	
12.1	Van besluit in kennis stellen	16
12.2	Volgorde toewijzing	16
12.3	De nieuwbouwwoningen zijn allemaal al toegewezen	16
12.4	Toewijzingseisen	16
12.5	Sociaal Project Plan	16
<b>13.</b>	<b>Leefbaarheid</b>	
13.1	Uitgangspunt	16
13.2	Onderhoud van de woningen	16
13.2.1	Overleg	17
13.3	Onderhoud en beheer woonomgeving	17
13.3.1	Overleg	17
13.4	Tijdelijke verhuur / in gebruik geven van woonruimte	17
<b>14.</b>	<b>Inschrijfduur bij Woonservice</b>	17

15.	<b>Hardheidsclausule</b>	17
16.	<b>Geschillenregeling</b>	18
17.	<b>Informatie</b>	18
	<b>Ondertekening</b>	18
	<b>Bijlage 1: Definities</b>	19

In 2011 is de wijkvisie Parkwijk vastgesteld. Daaruit bleek dat de wijk nog last heeft van het in het verleden opgebouwde negatieve imago. Dit kwam onder andere door een verminderde kwaliteit van de woningvoorraad en de buitenruimte en een eenzijdige bevolkingsopbouw door een eenzijdig aanbod aan woningen. De afgelopen jaren hebben diverse herstructureringen plaatsgevonden waardoor de wijk in een positieve spiraal terecht is gekomen, een betere uitstraling heeft gekregen en hierdoor een grotere aantrekkingskracht is ontstaan voor huidige bewoners en woningzoekenden.

Het complex Staalstraat – De Bazellaan is gebouwd in 1959 en bestaat uit 136 portiekwoningen verspreid over 4 woongebouwen. De portieketagewoningen variëren van 3- tot 5-kamerwoningen. Verder zijn er 12 solitaire garageboxen en een bedrijfsruimte, die thans in gebruik is als snackbar.

Na diverse onderzoeken is gebleken, dat door de technische staat van het complex sloop/nieuwbouw noodzakelijk is.

De komende veranderingen gaan invloed hebben op het dagelijkse doen en laten van de bewoners. Sommige bewoners zien de sloop/nieuwbouw als een kans om een betere woning te krijgen, anderen zien er tegenop te moeten verhuizen. Dit geeft alle redenen om extra aandacht te besteden aan de rechten en plichten van huurders en verhuurder in dit ingrijpende proces.

In het Sociaal Project Plan zijn deze rechten en plichten van beide partijen vastgelegd. Het is een nadere uitwerking van het Algemeen Sociaal Projectplan Herstructurering Haarlem (ASP) dat op 13 mei 2009 is vastgesteld en ondertekend en op 3 mei 2016 is aangepast.

Vanaf februari 2017 is samen met de Projectcommissie Staalstraat-De Bazellaan gewerkt aan de totstandkoming van dit Sociaal Project Plan. In dit Sociaal Project Plan staan alle afspraken en regelingen die specifiek gelden voor dit project en waar u als bewoner mee te maken krijgt tijdens de sloop/nieuwbouw van uw woning.

## 2. HET SOCIAAL PROJECT PLAN

### 2.1 De partijen

De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:

Stichting Pré Wonen, gevestigd aan de Rijksweg 347 te Velsbroek,  
vertegenwoordigd door de heer D. Hooft, Procesmanager Vastgoed

en

De projectcommissie Staalstraat-De Bazellaan bestaande uit mevrouw L.A. Hartman en  
de heer P.J. van der Veld

### 2.2 Voor wie en wanneer geldt dit Sociaal Project Plan

Het Sociaal Project Plan is alleen van toepassing op woningen en huurders van  
woningen.

Het Sociaal Project Plan geldt voor huurders met een huurovereenkomst voor  
onbepaalde tijd.

Dit Sociaal Project Plan is alleen van toepassing op de volgende woningen:

Staalstraat	1 t/m 15 hs, 1, 2 en 3
Staalstraat	19 t/m 33 hs, 1, 2 en 3
De Bazellaan	15 t/m 25 hs, 1, 2 en 3
De Bazellaan	29 t/m 51 hs, 1, 2 en 3

Het Sociaal Project Plan treedt in werking op de peildatum. Deze datum wordt in  
overleg met de gemeente vastgesteld.

Het Sociaal Project Plan geldt totdat de laatste huurder uit het complex definitief is  
gehuisvest en alle werkzaamheden zijn afgerond.

Wanneer de woning illegaal wordt onderverhuurd, komt de huurder niet in aanmerking  
voor de rechten uit het Sociaal Project Plan.

Wanneer de woning voor een deel wordt onderverhuurd, komt alleen de huurder met  
een overeenkomst met Pré Wonen in aanmerking voor de rechten die voortkomen uit  
het Sociaal Project Plan.

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 Sociaal Project Plan.

Indien het Sociaal Project Plan in strijd is met wettelijke voorschriften of verordeningen,  
prevaleren de wettelijke voorschriften of verordeningen.

De geldende gemeentelijke Huisvestingsverordening is van toepassing. Indien deze verordening wijzigt, wordt het Sociaal Project Plan hierop gecontroleerd en zo nodig aangepast door Pré Wonen.

Alle genoemde bedragen zijn prijspeil maart 2017, tenzij anders vermeld. Deze bedragen worden jaarlijkse geïndexeerd per 1 maart.

Geschillen voortkomend uit dit Sociaal Project Plan kunnen voorgelegd worden aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties.

Alle huurders die betrokken zijn bij het herstructureringsproject ontvangen een exemplaar van het Sociaal Project Plan.

Voor de huurders van de winkel en de garages geldt een andere procedure.

### **3. Wat gaan we bouwen**

#### **3.1 Uitgangspunten**

De huidige en toekomstige huurders zoveel mogelijk voorzien van passende en betaalbare huisvesting die voldoet aan de huidige kwaliteitseisen en qua uitstraling de wijk een vernieuwing geeft. De nieuwbouw op de locatie van de Staalstraat 1 t/m 15 en De Bazellaan 15 t/m 25 worden voorzien van een lift waardoor bewoners langer in de woning kunnen blijven wonen.

#### **3.2 De Bazellaan 29 t/m 51**

Voor het gebouw De Bazellaan 29 t/m 51, gelegen aan de groenstrook tussen Parkwijk en de Zuiderpolder wordt nog onderzocht of hier meer woningen teruggebouwd kunnen worden. Deze locatie biedt kansen om tot hogere bebouwing te komen.

#### **3.3 Aantal woningen dat teruggebouwd wordt**

Op de locaties van de gebouwen Staalstraat 1 t/m 15, Staalstraat 19 t/m 33 en De Bazellaan 15 t/m 25 worden in ieder geval 88 appartementen teruggebouwd, gelijk aan het huidige aantal. Op de locatie van gebouw De Bazellaan 29 t/m 51 komen indien voor verdichting wordt gekozen, meer woningen terug dan de huidige 48.

#### **3.4 Netto Huurprijzen**

Om de woningen toegankelijk te houden voor onze doelgroep is de hoogte van de netto huurprijzen voor de driekamer appartementen vastgesteld deels op de eerste aftoppingsgrens en deels op de tweede aftoppingsgrens, te weten € 592,- en € 631 (prijspeil 2017). De hoogte van de netto huurprijzen voor de vierkamer appartementen is vastgesteld tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, te weten € 632,- en € 710,- (prijspeil 2017).

## 4. Communicatie

Het uitgangspunt is dat per onderwerp gekeken wordt wat de beste manier van communiceren is.

### Via nieuwsbrieven

In de nieuwsbrieven wordt informatie verstrekt over de voortgang.

### Via bewonersbrieven

Deze brieven zijn op naam gesteld. Dit zijn onder andere de huurbeëindigingen, de woningtoewijzing, het verslag van de woonwensgesprekken.

### Via informatiebijeenkomsten

Hierbij kan gedacht worden aan inloopbijeenkomsten, bezichtigingen etc.

### Via woonwensgesprekken

Met iedere huurder die dat wil, wordt een individueel gesprek gevoerd. In dit persoonlijke gesprek wordt in ieder geval ingegaan op: de woonwensen, de locatie van de wisselwoning of van een woning elders en eventuele begeleiding bij de uitplaatsing door Pré Wonen. Inventarisatie van eventuele WMO-aanpassingen en zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) vindt plaats. De huurder ontvangt een schriftelijk verslag van het woonwensgesprek.

### Spreekuur

Tijdens het gehele project houdt de bewonersbegeleider in een woning in het complex tweewekelijks een spreekuur.

### Sociale media

Zoals Facebook, de krant, website van Pré Wonen, website van de wijkraad etc.

## 5. Procedure bij sloop

Stedelijke vernieuwing is een ingrijpend proces. Er wordt niet van vandaag op morgen begonnen met de sloop.

### 5.1 Informeren voornemen tot sloop

Bewoners zijn minimaal één jaar voor de geplande sloopdatum schriftelijk van de intentie tot sloop op de hoogte gesteld.

### 5.2 Beëindigen huurovereenkomst

Pré Wonen zegt de huurovereenkomst uiterlijk zes maanden voor de sloopdata op. Dit is een wettelijke verplichting die Pré Wonen heeft (artikel 271 Burgerlijk Wetboek).

### 5.3 Laatste dag beschikking over de woning

De huurder moet de woning uiterlijk één dag voor de sloopdatum hebben verlaten. Deze sloopdatum wordt u schriftelijk meegedeeld.



## 6. Proces sloop

### 6.1 In Fases

De gebouwen worden gefaseerd gesloopt. Hierdoor is de garantie groter dat iedereen op tijd een wisselwoning of een definitieve woning buiten het complex heeft.

#### 6.1.1 Planning sloop

Voor het gebouw De Bazellaan 29 t/m 51 vindt nog planvorming plaats en moeten nog, indien sprake is van een bestemmingsplanwijziging, procedures doorlopen worden. Er is dan ook besloten dit gebouw als laatste te slopen. De volgorde van de sloop van de andere drie gebouwen is afhankelijk van de volgorde waarop de gebouwen volledig leeg zijn.

Eerste gebouw	2019
Tweede gebouw	2020
Derde gebouw	2021
Vierde gebouw (De Bazellaan 29 t/m 51)	2022

## 7. Herhuisvesting

### 7.1 Terugkeer naar de nieuwbouwwoningen

Alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben in principe het recht om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in het project.

De huurders kunnen tijdens de woonwensgesprekken aangeven dat ze terug willen keren naar een nieuwbouwwoning.

Bij de toewijzing van deze woningen worden de regels van de dan geldende Huisvestingsverordening toegepast waarbij de gestelde regels ten aanzien van passendheid van toepassing zijn.

#### 7.1.1 Wie heeft de eerste keus?

De volgorde van toewijzing is als volgt:

1. Huurders van 65 jaar en ouder en huurders met een WMO indicatie hebben voorrang op de appartementen die te bereiken zijn met een lift.
2. Binnen categorie 1 hebben huurders met de langste contractduur de eerste keus.
3. Gezinnen met drie of meer kinderen hebben voorrang op een vierkamer appartement. De kinderen dienen onafgebroken ingeschreven te hebben gestaan op het adres bij de gemeente Haarlem.
4. Binnen categorie 3 hebben de gezinnen met de langste contractduur de eerste keus.
5. Bij de overgebleven appartementen hebben huurders met de langste contractduur de eerste keus.

### **7.1.2 Goed woongedrag**

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

- de huurder heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd maar woont ergens anders;
- de huurder heeft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, maar staat bij de gemeente niet in het systeem Basis Registratie Personen (voorheen het Bevolkingsregister, GBA) ingeschreven op het adres;
- Er blijkt sprake te zijn van onderhuur van de gehele woning.

### **7.1.3 De resterende woningen**

De woningen die na toewijzing overblijven worden toegewezen volgens de dan geldende Huisvestingsverordening waarbij de gestelde regels ten aanzien van passendheid van toepassing zijn.

## **7.2 Verhuizen naar een andere woning met stadsvernieuwingsurgentie**

Alle huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die niet willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning in het complex hebben recht op een vervangende passende woning in de regio Zuid-Kennemerland. Eén en ander conform de criteria uit de dan geldende Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.

### **7.2.1 Voorrang bij woningtoewijzing**

De huurder krijgt de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie met voorrang naar een ander appartement te verhuizen. De voorrang geldt niet voor een eengezinswoning.

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

### **7.2.2 Vanaf wanneer bent u stadsvernieuwingsurgent**

Vanaf de peildatum wordt de officiële hoofdhuurder van het adres en zijn gezin stadsvernieuwingsurgent. Deze datum wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

Voor de gezinsgrootte tellen mee:

- De echtgenoot/echtgenote
- Medehuurders die op de huurovereenkomst zijn vermeld
- Alle inwonende kinderen die ononderbroken bij hun ouders ingeschreven staan.

### **7.2.3 Volgorde**

Wanneer er meerdere stadsvernieuwingsurgenten reageren op dezelfde woning geldt de volgende voorrangsvolgorde:

1. Stadsvernieuwingsurgenten met de oudste peildatum.
2. Ingeval van dezelfde peildatum, de huurder met de oudste contractduur in het complex.

## 7.2.4 Zelf een woning zoeken

U kunt zelf zoeken naar een andere woning. Dit kan onder meer door te reageren op het woningaanbod van Woonservice. Indien u geen beschikking heeft over internet is het mogelijk dat Pré Wonen een uitdraai van het woningaanbod verzorgt. De bewonersbegeleider kan u indien u dat wenst helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

## 7.3 Inkomenseisen

### 7.3.1 Sociale huurwoning

Om met de stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag het gezamenlijk belastbaar inkomen op jaarbasis niet hoger zijn dan € 51.000,- . Dit geldt voor zowel bij terugkeer naar de nieuwbouw of voor een woning elders.

### 7.3.2 Aantoonbaar lager inkomen binnen 3 jaar

Huurders met een gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen op jaarbasis boven de € 51.000,- die kunnen aantonen dat binnen drie jaar dit gezinsinkomen door gevolg van pensionering of handicap tot een inkomen onder de € 51.000,- daalt, komen in aanmerking voor toepassing van de hardheidsclausule.

### 7.3.3 Te hoog inkomen

Huurders met een gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen op jaarbasis boven de € 51.000,- krijgen voorrang op vrije sector huurwoningen (huurprijs boven de huurtoeslag grens van € 710,68 prijspeil 2017) voor zover Pré Wonen daar invloed op heeft.

## 7.4 De sloopdatum nadert en heeft u nog geen woonruimte

### 7.4.1 Woningaanbieding

Vanaf zes maanden voor de sloopdatum worden gericht maximaal twee gelijksoortige passende woningen aangeboden met in achtname van de geldende verordening.

### 7.4.2 U weigert deze woningen

Als deze twee woning(en) worden geweigerd, verzoekt Pré Wonen de rechter om de huurovereenkomst te ontbinden, zonder dat vervangende woonruimte wordt aangeboden.

## 7.5 De stadsvernieuwingsurgentie vervalt

Het recht op een stadsvernieuwingsurgentie vervalt, zodra de huurder:

- een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor een andere passende woning (geen wisselwoning)
- te kennen heeft gegeven dat hij wil blijven wonen in de wisselwoning
- zijn intrek heeft genomen in de nieuwbouwwoning
- zijn/haar 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.

## **8. Financiële regelingen**

Het slopen van de woningen brengt vaak ongewilde kosten voor de huurder met zich mee. De volgende afspraken zijn gemaakt om de huurders financieel tegemoet te komen.

### **8.1 Verhuiskostenvergoeding**

De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Deze vergoeding is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

#### **8.1.2 Hoogte verhuiskostenvergoeding**

Alle huurders die na de peildatum verhuizen naar een andere woning, ontvangen eenmalig een tegemoetkoming in de kosten van € 5.912,- (peildatum 1 maart 2017).

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 woning verhuist.

#### **8.1.3 Uitbetaling verhuiskostenvergoeding bij terugkeer nieuwbouw**

U ontvangt de eerste 50% van het bedrag uiterlijk twee weken nadat Pré Wonen de huuropzegging van de te slopen woning in bezit heeft. De tweede 50% van het bedrag ontvangt u uiterlijk twee weken nadat de wisselwoning is opgeleverd en de sleutels zijn ingeleverd. De hoogte van de tweede vergoeding is gelijk aan de hoogte van de eerste vergoeding.

#### **8.1.4 Uitbetaling verhuiskostenvergoeding bij definitief verhuizen elders**

U ontvangt 80% van het bedrag uiterlijk twee weken nadat Pré Wonen de huuropzegging van de te slopen woning in bezit heeft. De resterende 20% van het bedrag ontvangt u uiterlijk twee weken nadat de woning aan Pré Wonen is opgeleverd en de sleutels zijn ingeleverd.

#### **8.1.5 Bijstelling hoogte verhuiskostenvergoeding**

De verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks in maart geïndexeerd. Dit gebeurt op basis van het inflatiepercentage voor alle huishoudens, dat door het CBS wordt vastgesteld. Het (individuele) vaststellingsmoment voor de hoogte van de bedragen is de einddatum van de huurovereenkomst van de te slopen woning.

Naast deze tegemoetkoming worden geen aanvullende vergoedingen verstrekt.

#### **8.1.4 Verrekening met openstaande posten**

Pré Wonen heeft het recht om de verhuiskostenvergoeding te verrekenen met een huurachterstand of een andere openstaande vordering van de huurder.

### **8.2 Kosten inschrijving Woonservice**

Om gebruik te kunnen maken van de stadsvernieuwingsurgentie moet men ingeschreven staan bij de Woonservice. Indien men nog niet ingeschreven staat, worden de kosten van de inschrijving betaald door Pré Wonen.

## 9. Huurprijsregeling

### 9.1 Huurbevrozing

De huurprijs van de te slopen woning is vanaf 2016 bevroren. Dit betekent dat de netto huurprijs vanaf juli 2016 niet meer wordt verhoogd.

### 9.2 Geen dubbele huur

De huurder krijgt één maand lang de beschikking over de te verlaten en de te betrekken (wissel)woning. 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 Pré Wonen.

### 9.3 Huurgewenning

Huurders die te maken krijgen met een huursprong komen gedurende drie jaar in aanmerking voor een huurgewenningsbijdrage. De bijdrage bedraagt:

- het eerste jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 75%
- het tweede jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 50%
- het derde jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 25%

De huurgewenning wordt maandelijks in mindering gebracht op de netto huur.

#### 9.3.1 Maximale bedrag aan huurgewenning

De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van € 150,- per maand. In dat geval bedraagt de maximale tegemoetkoming voor het eerste jaar:

$€ 150 \times 75\% \times 12 \text{ maanden} = € 1.350,-$

Over de gehele drie jaar is het maximale bedrag van de huurgewenning € 2.700,-.

#### 9.3.2 Huurgewenning bij terugkeer en bij een woning elders

Huurgewenning wordt uitgekeerd bij terugkeer in een woning in het project, maar ook als naar een woning buiten het project wordt verhuist. De berekening vindt eenmalig plaats en wordt vastgelegd voor 36 maanden. Indien u binnen deze 36 maanden verhuist, stopt de huurgewenning.

## 10. Wisselwoningen

### 10.1 Voor wie

De huurder, die wil terugkeren in een nieuwbouwwoning in het project, kan gebruik maken van een wisselwoning.

## **10.2 Waar**

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 met voorrang toegewezen aan huishoudens met schoolgaande kinderen en aan ouderen met een buurtgebonden sociaal netwerk.

## **10.3 Medische aanpassingen in huidige woning**

Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) zijn aangebracht, kunnen een wisselwoning huren met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.

## **10.4 Huurovereenkomst wisselwoning**

Voor de wisselwoning wordt een aparte huurovereenkomst afgesloten. De netto huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de netto huur van de oude te slopen woning. Indien de wisselwoning in een ander complex is, wordt de huurprijs van de wisselwoning jaarlijks verhoogd met de wettelijke huurverhoging. De servicekosten geldend in het complex van de wisselwoning worden in rekening gebracht.

De huur voor de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning. Vanwege vooruitbetaling is het mogelijk dat de huur al is betaald. Er volgt dan achteraf verrekening van het teveel betaalde bedrag.

De bewonersbegeleider helpt indien gewenst de huurder bij het aanvragen van huurtoeslag voor de wisselwoning.

## **10.5 Inrichting wisselwoning**

De wisselwoning wordt in ieder geval verhuurd met een verwarmingstoestel in de woonkamer, een warmwatervoorziening, een douche of bad en stoffering in de vorm van vloerbedekking en gordijnen.

## **10.6 Huurovereenkomst van de te slopen woning**

De huurovereenkomst van de oude te slopen woning eindigt op de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de wisselwoning. Vanwege vooruitbetaling is het mogelijk dat de huur al is betaald. Er volgt dan achteraf verrekening van het teveel betaalde bedrag.

De huurder kan na het beëindigen van de overeenkomst nog één maand gebruikmaken van de oude te slopen woning. Hiervoor wordt geen huur in rekening gebracht.

## **10.7 Financiële tegemoetkomingen**

### **10.7.1 Zelf de wisselwoning voorzien van stoffering**

De huurder van de wisselwoning zorgt zelf voor de inrichting van de woning.

Als de huurder ervoor kiest om zelf de woning te stofferen staat hier een vast bedrag tegenover:

- voor een 2-kamerwoning € 1.000,-
- voor een 3-kamerwoning € 1.500,-
- voor een 4-kamerwoning of groter € 2.000,-

Deze optie is niet van toepassing indien de woning door Pré Wonen is/wordt voorzien van stoffering vanwege meermalig gebruik als wisselwoning.

#### **10.7.2 Geen gebruik maken van een wisselwoning**

De huurder die zelf in tijdelijke huisvesting voorziet, heeft vanaf de sloopdatum recht op een tegemoetkoming van € 200,- per maand met een maximum van € 4.400,-.

#### **10.8 Blijven wonen in de wisselwoning**

De huurder heeft gekozen voor terugkeer naar een nieuwbouwwoning en is verhuisd naar een wisselwoning. Bij nader inzien heeft men toch de voorkeur om in de wisselwoning te blijven wonen. Het volgende is dan van kracht.

##### **10.8.1 Toewijzingseisen**

De huurders moeten voldoen aan de dan geldende Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.

##### **10.8.2 Verschil in huurprijzen**

Als de netto huur van deze woning hoger is dan de gesloopte woning, dan wordt het verschil van de netto huur met terugwerkende kracht in rekening gebracht.

##### **10.8.3 Verrekening voorzieningen**

Indien Pré Wonen de wisselwoning heeft laten stofferen, vindt ook verrekening van deze stoffering plaats.

### **11. Staat van de woning bij vertrek huurder**

#### **11.1 Huuropzegging**

Ondanks dat de huurder door de sloop de woning definitief moet verlaten, moet de huurder net als bij een gewone verhuizing een huur opzeggen. De staat van de woning wordt gecontroleerd.

Huurders moeten zelf zorgen voor het opzeggen van gas, water, elektriciteit, internet, kabel, etc.

#### **11.2 Alles roerende zaken moeten eruit**

De woning dient schoon en leeg opgeleverd te worden. Dit geldt ook voor de berging. De vloerbedekking mag u laten liggen.

#### **11.3 Niet verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen**

Wanneer de woning nog tijdelijk verhuurd gaat worden, mag de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen in de woning achterlaten, mits deze voorzieningen naar het oordeel van Pré Wonen veilig zijn.



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

#### **11.4 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen**

Huurders die zelf veranderingen hebben aangebracht (ZAV) komen soms in aanmerking voor een vergoeding. Dit geldt alleen voor veranderingen aan de standaarduitrusting van de woning, zoals een keuken of een badkamer. De afschrijvingstermijn die gehanteerd wordt is 10 jaar. Voor veranderingen die niet tot de standaarduitrusting van de woning behoren, wordt geen vergoeding verstrekt.

U komt in aanmerking voor een vergoeding als de verandering:

- Voor 1 september 2015 is aangebracht
- Indien het is aangevraagd bij Pré Wonen en is goedgekeurd
- In technisch goede staat verkeert en veilig is
- Met facturen/ bonnen kan worden verantwoord.

## **12 Spijtoptantenregeling**

Definitief verhuisd naar een woning buiten het complex en toch willen terugkeren naar een nieuwbouwwoning in het complex.

### **12.1 Van besluit in kennis stellen**

Huurders die alsnog willen terug keren naar de nieuwbouw mogen dit uiterlijk één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst van de nieuwe woning aangeven.

### **12.2 Volgorde toewijzing**

Zij komen achteraan in de toewijzing.

### **12.3 De nieuwbouwwoningen zijn allemaal al toegewezen**

Indien alle woningen al zijn toegewezen, zowel aan terugkeerders als via het reguliere woningtoewijzingsysteem, krijgen zij eenmalig de eerste leegkomende woning toegewezen.

### **12.4 Toewijzingseisen**

Er moet voldaan worden aan de criteria uit de dan geldende Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.

### **12.5 Sociaal Project Plan**

De huurder die in aanmerking komt voor deze spijtoptantenregeling valt opnieuw onder het Sociaal Project Plan.

## **13. Leefbaarheid**

### **13.1 Uitgangspunt**

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.



### **13.2 Onderhoud van woningen**

Pré Wonen verplicht zich om tot het moment van sloop van de woningen te zorgen dat de bewoonde woningen bewoonbaar blijven.

#### **13.2.1 Overleg**

Pré Wonen voert gedurende het gehele project geregeld overleg met de projectcommissie over te nemen maatregelen om de bewoonbaarheid van de woningen en het complex op peil te houden

### **13.3 Onderhoud en beheer woonomgeving**

Pré Wonen 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.

#### **13.3.1 Overleg**

Pré Wonen overlegt met de projectcommissie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

### **13.4 Tijdelijke verhuur/ in gebruik geven van woonruimte**

Woningen die leeg komen worden zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd.

Indien tijdelijke verhuur niet meer mogelijk is, worden lege woningen zolang mogelijk in gebruik gegeven.

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

## **14. Inschrijfduur bij Woonservice**

Met een stadsvernieuwingsurgentie is het niet mogelijk om wooncarrière te maken. Daarom behouden huurders die nu door de sloop van hun woning moeten verhuizen – niet zijnde een eengezinswoning – hun inschrijfduur. Uitzondering hierop is wanneer men verhuist naar een eengezinswoning. Pré Wonen regelt dit voor u bij Woonservice.

## **15. Hardheidsclausule**

Indien in individuele gevallen de toepassing van het ASP of het Sociaal Project Plan 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 Sociaal Project Plan. Partijen vragen advies aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties.

## 16. Geschillenregeling

De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het Sociaal Project Plan aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties voorleggen. De Geschillencommissie toetst niet het Sociaal Project Plan als zodanig.

Bewoners kunnen slechts een geschil aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties voorleggen indien het geschil betrekking heeft op een Sociaal Project Plan.

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

Dit Sociaal Project Plan noch deze geschillenregeling staan een gang naar de rechter in de weg.

## 17. Informatie

Voor meer informatie over dit Sociaal Projectplan:

- Sylvia Okwuosa, Projectcoördinator Sociaal  
t 088 70 00 213  
e sylviaokwuosa@prewonen.nl
- Yvonne van der Voorn, Consulent Projecten  
t 088 70 00 342  
e yvonnevandervoorn@prewonen.nl

Handtekeningen d.d. 17 juli 2017

  
.....  
D. Hoof

  
.....  
L.A. Hartman

  
.....  
P.J. van der Veld

**Definities op alfabetische volgorde**

In dit SOCIAAL PROJECT PLAN worden de volgende definities aangehouden:

**Algemeen sociaal projectplan:** Overeenkomst met betrekking tot alle herstructureringsprojecten van sociale verhuurders in Haarlem waarbij sprake is van (tijdelijke) uitplaatsing, 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.

**Contractduur:** de periode vanaf het ondertekenen van de huurovereenkomst.

**Geschillencommissie:** De Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders en waaraan geschillen tussen verhuurder en huurder kunnen worden voorgelegd voor advies.

**Hardheidsclausule:** een regeling die een afwijking op het SOCIAAL PROJECT PLAN toestaat als toepassing van het ASP of het Sociaal Project Plan (SOCIAAL PROJECT PLAN) leidt tot een situatie die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven, als onredelijk dient te worden aangemerkt.

**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.

**Huurder:** Een natuurlijk persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten.

**Huurovereenkomst:** Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.

**Ingebruikgeving:** Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.

**Peildatum:** De datum met ingang waarvan de bewoners ingevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de geldende verordening gebruik kunnen maken van stadsvernieuwingsurgentie. Dit is tevens de datum dat het voor het project in werking treedt. De peildatum is in ieder geval minimaal één jaar voor de sloopdatum.

**Projectcommissie:** Een groep bewoners die de huurders van het complex vertegenwoordigt.

**Sloopbesluit:** de datum waarop Pré Wonen het besluit neemt tot herstructureren.

**Sociaal Project Plan:** Overeenkomst afgesloten specifiek voor dit complex en het project waarin aanvullende afspraken zijn opgenomen. Het Sociaal Project Plan moet passen in het Algemeen Project Plan.

**Stadsvernieuwingsurgentie:** urgentie conform artikel 9 lid 4 van de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland (omschreven als: een woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject).

**Tijdelijke huurovereenkomst:** Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet.

**Verhuiskostenvergoeding:** de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die 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 € 5.912,- (peildatum 1 maart 2017), volgens de wettelijke regeling. De tegemoetkoming wordt jaarlijks door de overheid per 1 maart geïndexeerd.

**Verhuurder:** De woningcorporatie die als verhuurder optreedt.

**Verordening:** de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland /IJmond ingegaan op 1 januari 2016.