Bijlage 3

Uitgangspunten sociaal plan

bij sloop en nieuwbouw ⟶



vivare

Inhoud

Inleiding	2
Start sociaal plan	3
Stadsvernieuwingsurgentie voor een andere huurwoning	4
Definitief verhuizen naar een andere woning	4
Verhuizen naar een tijdelijke woning	5
Vergoedingen	6
Terugkeer naar de nieuwbouw	7
Definitief verblijf in de tijdelijke woning	8
Opzegging en opleveren woning	8
Huurbevriezing	9
Onderhoud tot einddatum huurovereenkomst	9
Tijdelijke verhuur via leegstandswet	9
Hoe moet ik de te slopen woning achterlaten?	9
Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen	10
Leefbaarheid	11
Persoonlijke begeleiding	11
Aanvullende afspraken per project (indien van toepassing)	11
Slotbepaling	12

Inleiding

Vivare heeft ervoor gekozen om uw woning te slopen. Het slopen van een woning start niet zomaar. Daar hebben we goed over nagedacht. We willen dat u comfortabel en energiezuinig woont en dat onze woningen in een goede staat zijn. Voor nu en in de toekomst. Daarom gaan we nieuwe woningen bouwen.

Sloop heeft gevolgen voor u als huurder. Vivare zet u natuurlijk niet op straat en kijkt met u mee naar vervangende woonruimte.

Samen met de huurdersbelangenvereniging hebben we de uitgangspunten voor dit basis sociaal plan opgesteld. Dit is een officieel document waarin wettelijke afspraken staan en beleidsafspraken van Vivare. Hierin leest u over de mogelijkheden om te verhuizen, over vergoedingen en andere belangrijke zaken.

Dit basis sociaal plan bespreken we met de huurdersvertegenwoordiging en kan nog worden uitgebreid met maatwerk afspraken. Dit kan gaan over: herhuisvesting, communicatie, ondersteuning en vergoedingen. Als er overeenstemming is over de extra afspraken, dan stellen we het definitieve sociaal plan vast.

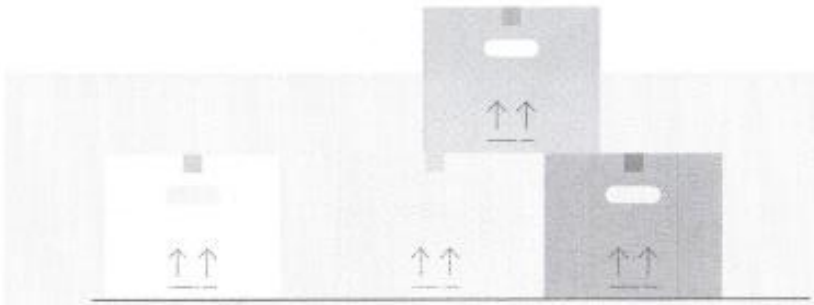
Start sociaal plan

Het sociaal plan gaat in vanaf het moment dat de gemeente de sloopvergunning verleent en een peildatum vaststelt. Vivare stuurt u een brief over het sloopbesluit, minimaal 12 maanden voordat de sloop gaat beginnen. Dan gaat het sociaal plan in en mag u met voorrang verhuizen naar een andere woning. Ook maakt u dan aanspraak op vergoedingsregelingen.

Voor wie geldt dit sociaal plan?

- U moet verhuizen door sloop van de woning.
- U heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- U woont er en staat ingeschreven op het adres bij de gemeente.

Let op: Twee huurders of meer die samen op één adres wonen krijgen samen één stadsvernieuwingsurgentie.
U krijgt ook slechts één keer de verhuiskostenvergoeding.



Voor wie geldt dit sociaal plan niet?

- U heeft een huurcontract voor bepaalde tijd.
- Vivare heeft een juridische procedure tegen u gestart om de huurovereenkomst met u te stoppen door bijvoorbeeld woonfraude.
- U gebruikt de woning voor andere doelen dan bewoning.
- U bent onderhuurder of inwonend.
- U zegt de huur op vóórdat dit sociaal plan officieel ingaat.

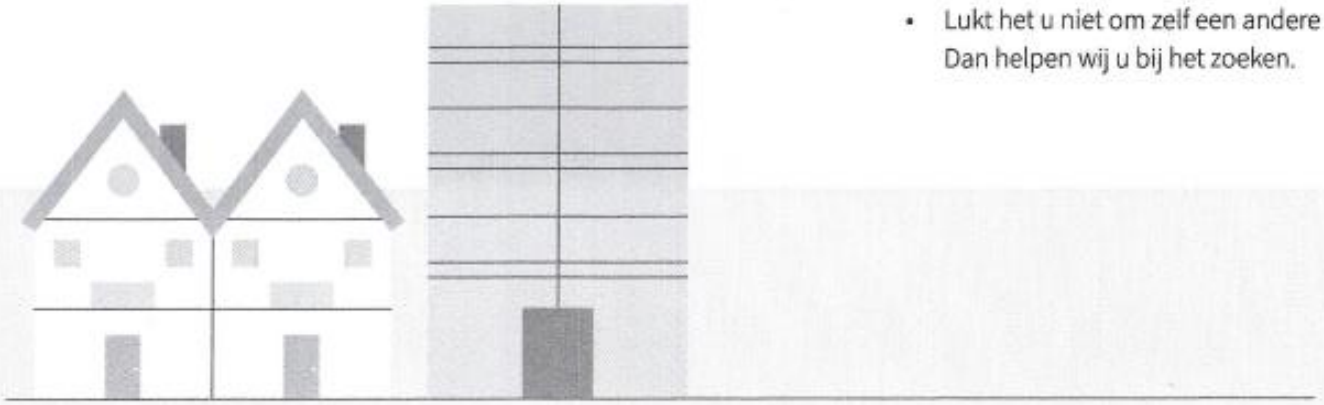


Stadvernieuwingsurgentie voor een andere huurwoning

Als het sloopbesluit is genomen en het sociaal plan ingaat, dan geeft Vivare u een urgentie. Dit heet een stadsvernieuwingsurgentie. U krijgt hiermee voorrang bij de toewijzing van woningen op Entree.nu. Hieronder leest u hoe u deze kunt gebruiken.

Als u door sloop (tijdelijk) moet verhuizen kunt u er met behulp van deze urgentie voor kiezen om:

1. Niet terug te keren en te verhuizen naar een definitieve woning ergens anders; u verhuist één keer.
2. Te verhuizen naar een tijdelijke woning in afwachting van een nieuwe woning in het plangebied; u verhuist twee keer.



Definitief verhuizen naar een andere woning

- U schrijft zich in bij Entree.nu of u maakt de bestaande inschrijving actueel. Op deze website vindt u de regels die gelden voor het toewijzen van woningen (zoals passend toewijzen).
- Vivare geeft u de stadsvernieuwingsurgentie en voegt deze toe aan uw inschrijving.
- Met deze urgentie zoekt u zelf naar een andere woning via Entree.nu.
- U krijgt voorrang bij de toewijzing van woningen op Entree, dus ook in andere woonplaatsen en van andere woningcorporaties.
- Het kan voorkomen dat meerdere urgent woningzoekenden op dezelfde woning reageren. Er gelden afspraken wie dan als eerste in aanmerking komt voor de woning.
- Lukt het u niet om zelf een andere woning te vinden? Dan helpen wij u bij het zoeken.



Verhuizen naar een tijdelijke woning

Zelf tijdelijk onderdak regelen

Als u na de sloop wilt terugkeren naar de nieuwbouw, kunt u tijdelijk verhuizen naar een andere woning. Bij het verhuizen gelden de volgende afspraken:

- U zoekt zelf een tijdelijke woning via entree.nu met behulp van de stadsvernieuwingsurgentie.
- Misschien kunt u zelf regelen dat u tijdelijk ergens kunt wonen. Bijvoorbeeld op een camping of bij iemand in huis.
- U heeft tijdens de looptijd van het sociaal plan de tijd om te verhuizen naar een tijdelijke woning.
- Omdat Vivare geen tijdelijke huisvesting voor u hoeft te regelen, biedt Vivare u een extra vergoeding aan, Zie ook pagina 6.

Lukt dit niet? Vivare regelt tijdelijk onderdak voor u

- Als het u niet lukt een woning te vinden, dan kan Vivare u een tijdelijke woning aanbieden.
- Wij bieden u een tijdelijke woning aan die zoveel mogelijk voldoet aan uw woonwensen. U mag 2 x weigeren. De derde woning die wij u aanbieden, moet u dan accepteren.
- Als u 3 aangeboden woningen weigert, dan kan Vivare een juridische procedure starten om de huurovereenkomst te laten beëindigen door de rechter.
- Bij het aanbieden van een woning houden we rekening met de wettelijke regels rond passend toewijzen: de huurprijs moet passen bij uw inkomen en gezinssamenstelling.
- We zorgen dat er (rol)gordijnen hangen in de tijdelijke woning. Er ligt eenvoudige vloerbedekking /vinyl en de muren zijn gesausd of behangen.
- De tijdelijke woning is schoon en technisch in orde.
- Bij vertrek laat u de tijdelijke woning schoon en zonder gebreken achter.
- Voor het gebruik van de tijdelijke woning sluit Vivare met u een tijdelijke huurovereenkomst af.
- Het huurcontract voor de tijdelijke woning geldt voor de periode dat uw huidige woning gesloopt wordt en de vervangende nieuwbouwwoning nog niet klaar is.
- De kale huurprijs van de tijdelijke woning is gelijk of lager dan de huur van de huidige woning.
- Vivare geeft u voldoende tijd (maximaal 1 maand) om uit de tijdelijke woning te verhuizen.

Einde stadsvernieuwingsurgentie

De urgentie vervalt bij het accepteren van de vervangende woning en ook als u zelf tijdelijke woonruimte vindt. U blijft uw meettijd houden.

Vergoedingen

Verhuiskostenvergoeding
Als u moet verhuizen door sloop heeft u per huishouden 1 x recht op een verhuiskostenvergoeding van € 7.428,-- (2024). De wet heeft het minimumbedrag van deze vergoeding bepaald.

De verhuiskostenvergoeding is bedoeld voor de verhuizing en de inrichting van de nieuwe woning. En ook voor het omzetten van gas/water en elektra en telefoon- en internetaansluiting.

Uitbetaling in twee keer

- De eerste betaling van € xxxx,- ontvangt u nadat u de huur van uw woning heeft opgezegd.
- De tweede betaling van € xxxx,- ontvangt u na het inleveren van de sleutels van uw huidige woning.
- Als u huurachterstand heeft, dan verrekenen we deze achterstand met de uit te betalen verhuiskostenvergoeding.
- Wanneer Vivare extra diensten aanbiedt en de huurder kiest hiervoor, dan verrekenen we deze kosten met de verhuiskostenvergoeding. Bijvoorbeeld het aanbrengen van extra voorzieningen of kwaliteit in de nieuwe woning, verhuisservice en/of de opslag van inboedel.

Vivare vergoedt 1 maand dubbele huur
Bij uw verhuizing neemt Vivare maximaal één maandhuur voor haar rekening. Hierdoor heeft u geen dubbele huurlasten. We vergoeden u de huur van de woning waar u nu woont.

Extra vergoeding als u zelf een tijdelijke woning zoekt
U krijgt van Vivare een eénmalige extra vergoeding van € 1.500,- bovenop de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding.



Terugkeer naar de nieuwbouw

U krijgt in elk geval een terugkeermogelijkheid naar een betaalbare nieuwbouwwoning in het plangebied met een maximale huur (sociale huurgrens).

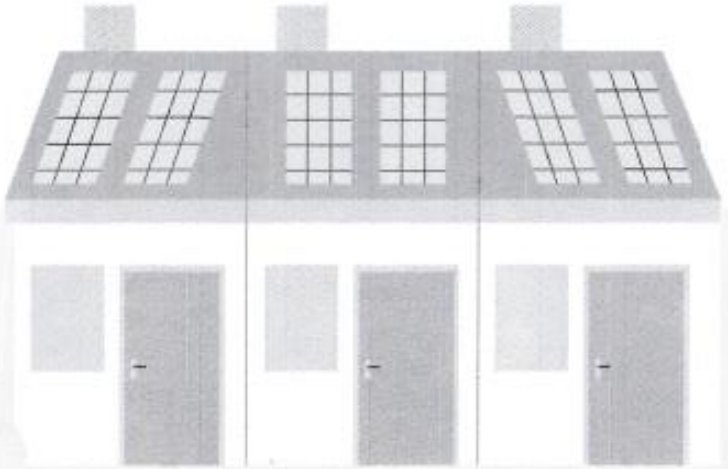
Bij het toewijzen van woningen moeten we rekening houden met de Wet op het Passend toewijzen (zie ook overzicht op entree.nu). Dit betekent dat uw huurprijs moet passen bij uw gezinssamenstelling en inkomen. Als er dan geen enkele passende woning voor u in het plangebied is, dan kunnen we hierop een uitzondering maken.

Ook kan het zijn dat de woningtypes die we terugbouwen niet passen bij uw gezinssituatie.

In de aanvullende bepalingen per project, kan Vivare voorwaarden stellen aan de doelgroep aan wie de woningen worden verhuurd.

Hoe gaat de toewijzing van de nieuwbouwwoningen?

- Vivare probeert om rekening te houden met de woonwensen van huurders die terugkeren naar de nieuwbouw.
- Zijn er meer kandidaten voor dezelfde woning dan krijgt de kandidaat met de langste woonduur in de te slopen woning, de woning aangeboden. Dit betekent dat de huurder die 2 jaar huurt, voor gaat op een huurder die 1 jaar huurt.
- De woonduur is gelijk aan de ingangsdatum van het huurcontract van uw huidige woning.
- Vivare biedt overgebleven woningen aan aan andere woningzoekenden.



Definitief verblijf in de tijdelijke woning

Misschien bent u zo tevreden met de tijdelijke woning dat u hier graag wilt blijven wonen. In veel gevallen kan dit.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- U moet schriftelijk aan Vivare laten weten dat u het tijdelijk contract wilt laten veranderen in een contract voor onbepaalde tijd.
- U kunt het verzoek niet meer opsturen als u al een woning heeft geaccepteerd in de nieuwbouw.
- Als u van Vivare in de tijdelijke woning mag blijven wonen, dan krijgt u een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- De huurprijs van de tijdelijke woning kan hoger zijn dan de prijs die u volgens de afspraken in dit sociaal plan betaalt.
- We verhogen dan de huurprijs bij het aanpassen van het tijdelijke contract in een contract voor onbepaalde tijd tot het normaal geldende huurbedrag voor deze woning
- De wettelijke regels van het passend toewijzen zijn van toepassing als u in de tijdelijke woning blijft wonen. Vivare moet uw verzoek afwijzen als u niet voldoet aan deze regels.
- Voor de door Vivare aangebrachte stoffering in de tijdelijke woning betaalt u een tegemoetkoming in de kosten. Het te betalen bedrag is in verhouding met de gedane investering. Bij de berekening houden we rekening met een afschrijvingstermijn van drie jaar.

Opzegging en opleveren woning

Opzeggen huurovereenkomst door huurder
Wanneer u een andere (tijdelijke) woning heeft gevonden, moet u zelf schriftelijk de huur opzeggen. De vastgoedconsulent van Vivare komt dan langs en laat aan u weten hoe u de woning moet achterlaten. Als u zelf de huur niet opzegt, geldt het onderstaande.

Opzeggen huurovereenkomst door Vivare
Vivare beëindigt de huurovereenkomst van uw woning wegens dringend eigen gebruik. Vivare hanteert een opzegtermijn van tenminste 3 maanden en maximaal 6 maanden voor de sloopdatum van de woningen. De opzegging geldt voor alle huurders die op dat moment nog geen vervangende woning hebben gevonden.

Het sociaal plan stopt

- Als u definitief bent terugverhuisd naar een woning in het nieuwbouwproject in het plangebied.
- Als u met voorrang bent verhuisd naar een andere woning buiten het plangebied en daar definitief blijft wonen.
- Als u blijft wonen in de tijdelijke woning en het huurcontract voor onbepaalde tijd heeft getekend.
- Als de laatste woning is opgeleverd in het plangebied.



Huurbevriezing

Vanaf het moment dat het sociaal plan in gaat, krijgt u geen huurverhoging meer in de woning die gesloopt wordt.

Onderhoud tot einddatum huurovereenkomst

In de periode tot de sloop van de woningen wordt uw woning sober onderhouden. Onderhoud voeren we uit op basis van de door u gemelde klachten. In overleg met u zoeken we naar een geschikte oplossingen.

Vivare voert geen grote onderhoudswerkzaamheden meer uit. Uitgangspunt is dat u veilig en gezond in uw woning moet kunnen blijven wonen.

Tijdelijke verhuur via leegstandswet

Vanaf de ingangsdatum van het sociaal plan kan het zijn dat leegkomende woningen worden afgesloten óf worden verhuurd met een tijdelijk contract via de Leegstandswet. Huurders met zo'n tijdelijk contract hebben geen recht op de regelingen uit dit sociaal plan.

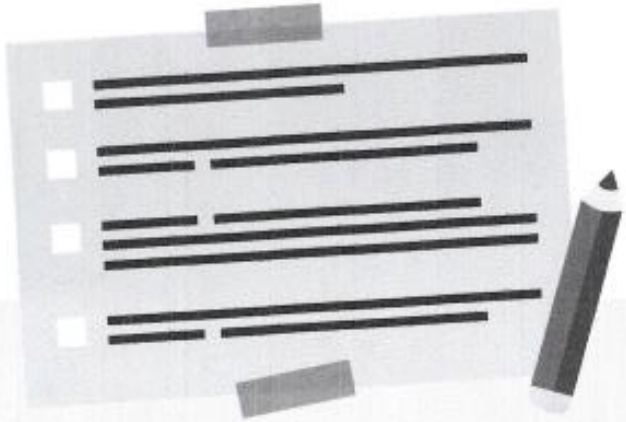
Vivare kan leegkomende woningen ook al eerder leeg houden als daar financieel of technisch goede redenen voor zijn.

Hoe moet ik de te slopen woning achterlaten?

Wanneer u de huur opzegt, spreken wij met u een datum af waarop de woning leeg moet zijn. Dan gelden de volgende uitgangspunten (de vastgoedconsulent kan hier in bijzondere situaties van afwijken):

- U hoeft de woning niet terug te brengen in de oorspronkelijke staat.
- De woning en tuin moeten leeg, veilig en schoon zijn. U mag geen meubels of huisvuil achterlaten. De woning kan nog nodig zijn voor tijdelijke verhuur.
- De woning kan opnieuw (tijdelijk) verhuurd worden, dus de basisfuncties (keuken, sanitair en dergelijke) moeten blijven zitten.
- Heeft u zelf iets veranderd aan uw woning? En u heeft hiervoor een aanvraag gedaan bij Vivare en goedkeuring gekregen? Dan maken we afspraken met u of u hier wel of geen vergoeding voor krijgt.
- Afspraken over het verwijderen en/of meenemen van zelf aangebrachte verbeteringen maak u met de vastgoedconsulent van Vivare. Voorwaarde is dat dit correct en veilig gebeurt. En dat het geen schade oplevert door lekkage, kortsluiting en dergelijke.
- Vivare geeft geen vergoeding voor overnames.

- Vivare zorgt voor de deskundige verwijdering van asbesthoudende materialen die tot het gehuurde behoren of deel uitmaken van zelf aangebrachte voorzieningen waarvoor Vivare in het verleden toestemming heeft gegeven.
- De vastgoedconsulent beoordeelt samen met een expert of er asbest in uw woning aanwezig is. Indien er een (risico) op asbest in de woning is, krijgt u van hem/haar hierover instructies. Vivare neemt de verwijdering van het asbest voor haar rekening.
- U zorgt zelf voor de afmelding bij de nutsbedrijven (water, gas en elektra, stadsverwarming etc.).
- Bodemverontreiniging veroorzaakt onder verantwoordelijkheid van huurder is voor rekening van huurder.



Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u in het verleden aanpassingen gedaan aan uw woning? En heeft u hiervoor toestemming gevraagd aan Vivare onder de naam EigenWijs Verbouwen®?

Voor sommige EigenWijze verbouwingen is een financiële vergoeding mogelijk als u verhuist. Vivare berekent dan de redelijke vergoeding op basis van de grootte, de kwaliteit en de leeftijd van de verbouwing op het moment dat u verhuist. Vivare beoordeelt dit bij het bezoek aan uw woning.

Een vergoeding is mogelijk voor:

- Een cv-installatie;
- Isolatie;
- Een garage of berging;
- Een dakkapel of dakraam;
- Een vaste trap naar zolder;
- Een aanbouw aan uw huis;
- Een tweede toilet op de verdieping.

Natuurlijk ontvangt u alleen een vergoeding als u deze nog niet eerder heeft ontvangen.

Leefbaarheid

Vivare zet zich in voor de leefbaarheid van de buurt. Wij hebben daarbij ook uw hulp nodig! Het is fijn als ook u als bewoner goed oplet. Neem gerust contact met ons op wanneer u zich zorgen maakt. Bij spoed moet u natuurlijk direct 112 bellen.

Om de leefbaarheid op peil te houden spreken we volgende maatregelen af.

- Vivare zorgt voor het onderhoud aan de netjes achtergelaten (voor)tuinen van de leeggekomen woningen.
- Om de woningen bewoond te laten lijken neemt Vivare, als het kan, de gordijnen van de vertrekkende bewoners over; hier geeft Vivare geen vergoeding voor.
- Vivare kan de woningen tijdelijk in gebruik geven aan een vastgoedbeheerder.
- We informeren de mensen in de buurt regelmatig over het project, de planning en mogelijke overlast.



Persoonlijke begeleiding

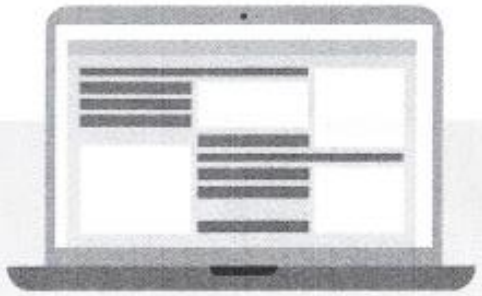
Het slopen van uw woning is ingrijpend voor u. Dat begrijpen we goed. Daarom staan we voor u klaar om u zo goed mogelijk bij te staan in het hele traject.

Heeft u vragen over de inschrijving bij Entree. Of over passend toewijzen? Heeft u een handicap en een aangepaste woning nodig? Kunt u door aanwijsbare redenen niet zelf verhuizen of heeft u een andere vraag?

Neem dan contact op met uw sociaal projectleider via e-mail: klant@vivare.nl en telefonisch op: (088) 054 11 11.

Aanvullende afspraken per project (indien van toepassing)

Hier komen de afspraken te staan die per project kunnen worden gemaakt.



Slotbepaling

Hardheidsclausule
Heeft dit sociaal plan voor u gevolgen die voor u veel ongunstiger zijn dan voor andere huurders? Dan kunt u Vivare vragen om in uw geval van het sociaal plan af te wijken. Hiervoor moet u een schriftelijk verzoek richten aan Vivare. Vivare neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze beslissing laten wij schriftelijk aan u weten.

Geschillen
Bent u niet tevreden over de uitvoering van het sociaal plan dan horen wij dat graag van u. Samen met u gaan we na of we tot een oplossing kunnen komen. Bent u niet tevreden met de oplossing van Vivare? Dan kunt u hierover een schriftelijke klacht indienen bij de klachtencommissie:

Klachtencommissie Woningcorporaties
Via email
secretariaat@klachtencommissiearnhem.nl

Per post
Klachtencommissie Woningcorporaties regio Arnhem
T.a.v. mevrouw C. Bouwman
Toernooiveld 300
6525 EC NIJMEGEN

Telefonisch
(085) 130 59 23

Wilt u meer informatie?
Kijk dan op onze website: **vivare.nl** of bel ons van maandag tot en met vrijdag op 088 054 11 11 tussen 09:30 en 15:00 uur.

