



Sociaal plan Staatsliedenbuurt

Woonstichting Gendt
Kloosterplein 2
6691 CX GENDT
T (0481) 42 43 83

Info@woonstichtinggendt.nl
www.woonstichtinggendt.nl

Versie 13-11-2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Op welke woningen is dit sociaal plan van toepassing?	4
1.2.	Welke woningen worden er vervangen?	5
2.	De procedure.....	6
2.1.	Huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik.....	6
2.2.	Persoonlijk bezoek.....	6
2.3.	Bevriezen huurprijs	6
3.	Vergoedingen	7
3.1.	Verhuiskostenvergoeding	7
3.2.	Vergoedingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's).....	7
3.3.	WMO voorzieningen.....	8
4.	De nieuwe woning (bestaand of nieuwbouw)	9
4.1.	Bestaande bouw	9
4.1.1.	Woning vinden	9
4.1.2.	Een passende woning	9
4.1.3.	Voorrang bij bestaande woningen.....	9
4.1.4.	Woning weigeren	9
4.2.	Nieuwbouw.....	9
4.2.1.	Woning vinden	9
4.2.2.	Een passende woning	10
4.2.3.	Voorrang bij nieuwbouw	10
4.3.	Terugkeergarantie en de wisselwoning	10
4.4.	Definitieve vestiging in de wisselwoning	10
5.	De nieuwe woning (bestaand of nieuwbouw)	12
5.1.	Terugkeer naar de nieuwbouw	12
5.1.1.	Huurgewenning.....	12
5.1.2.	Huurtoeslag	12
5.1.3.	Hogere inkomens	12
5.2.	Huuropzegging	12
5.3.	Niet eens met beëindiging huurcontract.....	13
5.4.	Spijtoptanten	13
5.5.	Opleveringsstaat huidige woning.....	13
6.	Onderhoud, leefbaarheid en veiligheid tijdens/na sloop	14

6.1.	Onderhoud.....	14
6.2.	Leefbaarheid en veiligheid.....	14
7.	Hardheidsclausule en geschillenregeling	15
7.1.	Hardheidsclausule	15
7.2.	Geschillenregeling.....	15
8.	Contact.....	15
9.	Begrippenlijst.....	16

1. Inleiding

Uw woning wordt gesloopt en Woonstichting Gendt (WSG) bouwt voor u mooie eigentijdse woningen terug. We willen er alles aan doen om de sloop van uw oude woning en de overgang naar een nieuwe woning zo goed en zo soepel mogelijk te laten verlopen. Daarom hebben we uw rechten en plichten en die van WSG vastgelegd in dit sociaal plan. Het doel van het sociaal plan is om uw belangen en die van WSG zo goed mogelijk te behartigen.

In dit sociaal plan wordt antwoord gegeven op vragen als: Krijg ik voorrang op een andere woning? Moet ik tijdelijk of definitief verhuizen? Wat gebeurt er als de huurprijs hoger is dan die ik nu betaal? Etc. etc.

Het sociaal plan voor de Staatsliedenbuurt is opgesteld na overleg daarover met alle belanghebbenden, vertegenwoordigd door de huurdersvereniging en de klankbordgroep Staatsliedenbuurt.

Hierdoor kunnen we zoveel als mogelijk maatwerk leveren voor u als bewoner van de Staatsliedenbuurt.

Met de gemeente Lingewaard is een principeakkoord over het plan voor de herontwikkeling voor de Staatsliedenbuurt.

1.1. Op welke woningen is dit sociaal plan van toepassing?

Dit sociaal plan is van toepassing op de volgende woningen in de Staatsliedenbuurt in Gendt:

- Van Limburg Stirumstraat 1 t/m 22
- Van der Duyn van Maasdamstraat 1 t/m 22
- Van Hogendorpstraat 1 t/m 22
- Schoolstraat 41 t/m 61 (oneven huisnummers)
- Bernhardstraat 11 t/m 39 (oneven huisnummers)

Het sociaal plan is van toepassing voor huurders van bovenstaande adressen én die:

- Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben;
- Bij de gemeente op het betreffende adres staan ingeschreven;
- Feitelijk in de woning woonachtig zijn.

Het sociaal plan gaat in op het moment dat het officiële sloopbesluit is genomen en u van ons een huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik heeft ontvangen. Dit wordt ook wel de *peildatum* genoemd.

1.2. Welke woningen worden er vervangen?



Het is nog niet bekend welke woningen er precies terug worden gebouwd in de Staatsliedenbuurt. De nieuwe woningen komen op de plaats waar nu 92 woningen staan. In het voorblad van dit sociaal plan staan de precieze straatnamen van dit project benoemd.

2. De procedure

2.1. Huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik

Huurders van wie de WSG-woning gesloopt wordt en waarbij het sloopbesluit officieel is genomen, ontvangen van WSG een huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik. In deze huuropzegging staat vermeld wanneer u de woning uiterlijk moet verlaten en opleveren aan WSG. Heeft u zo'n huuropzegging ontvangen, dan heeft u voorrang op een passende huurwoning van WSG en recht op onder andere een wettelijke verhuiskostenvergoeding.

2.2. Persoonlijk bezoek

Zodra het sloopbesluit definitief is gemaakt, maakt WSG een afspraak met u voor een persoonlijk gesprek bij u thuis. De situatie en de planning worden met u doorgenomen waarbij uw woonwensen in kaart worden gebracht. We kijken samen met u waar u recht op heeft en beantwoorden al uw vragen. We kijken ook of er specifieke omstandigheden zijn waarmee rekening moet worden gehouden.

U kunt als u dat wilt, anderen uitnodigen bij bovenstaande gesprekken aanwezig te zijn ter ondersteuning. Wanneer nodig kunt u ook een lid van de huurdersvereniging vragen aanwezig te zijn. Ook WSG kan, als zij dit nodig acht, een medewerker meenemen naar het gesprek. Het doel hiervan is zo goed mogelijk antwoord te kunnen geven op de vragen van huurders.

Tijdens dit gesprek wordt er met u ook gekeken naar uw financiële situatie zoals de hoogte van de huur die voor u passend is en of u recht heeft op huurtoeslag wanneer u verhuist. Hiervoor kan een proefberekening gemaakt worden op kantoor.

De tijdens deze gesprekken gemaakte afspraken worden binnen veertien dagen na het gesprek schriftelijk aan u bevestigd. Daarna stuurt u binnen twee weken een ondertekend exemplaar aan WSG terug.

Mocht uw persoonlijke situatie veranderen dan heeft u altijd de mogelijkheid een nieuw gesprek met WSG aan te vragen om deze veranderingen te bespreken.

Naast het huisbezoek kan WSG voor het informeren van haar bewoners over herstructurering en herhuisvesting ook gebruik maken van communicatie via nieuwsbrieven, e-mail en de website.

2.3. Bevriezen huurprijs

WSG bevriest de huurprijs van de te slopen woning vanaf de datum van het sloopbesluit. Dat betekent dat er voor uw woning geen jaarlijkse huurverhoging meer wordt doorgerekend.

3. Vergoedingen

3.1. Verhuiskostenvergoeding

Huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de *peildatum* recht op de volgende vergoedingen:

- a. De *huurder* ontvangt de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding van € 6.095,- (prijspeil 28 februari 2019) per woning bij eenmaal verhuizen. Deze wordt op de volgende manier uitgekeerd:
 - 75% binnen 10 werkdagen na de huuropzegging van de oude woning;
 - 25% binnen 10 werkdagen na inlevering van de sleutels van de te slopen woning;
- b. Als verhuizen naar een *wisselwoning* noodzakelijk is voor het terugkeren naar de nieuwbouw in de wijk ontvangt de huurder een verhuiskostenvergoeding van € 7.095,-. Deze wordt op de volgende manier uitgekeerd:
 - 20% binnen 10 werkdagen na de huuropzegging van de oude woning;
 - 20% binnen 10 werkdagen na inlevering van de sleutels van de te slopen woning;
 - 60% binnen 10 werkdagen na ondertekening van de huurovereenkomst van de definitieve woning.
- c. Wanneer een huurder direct vanuit de te slopen woning naar de nieuwbouw in de Staatsliedenbuurt verhuist, ontvangt deze een verhuiskostenvergoeding van € 6.595,-.
- d. Ter voorkoming van dubbele huurlasten neemt WSG de laatste maandhuur van de oude woning voor haar rekening.

De hoogte van deze wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

Wanneer u een uitkering ontvangt raden wij u aan de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties te vragen om de vergoeding niet te verminderen op de uitkering.

Wanneer er sprake is van een vastgestelde betalingsachterstand of andere vordering op de huurders, heeft WSG in overleg met de huurder het recht deze in te houden op het laatste uit te betalen deel van de verhuiskostenvergoeding.

3.2. Vergoedingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

Huurders die zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.

Wanneer de voorzieningen in de woning worden achtergelaten staat hier in een aantal gevallen een vergoeding tegenover. Hieronder vindt u de ZAV's welke nog in aanmerking komen voor een vergoeding welke in het beleid van WSG zijn opgenomen:

Tabel 1- Maximale ZAV vergoeding

ZAV	Maximale vergoeding
Vlizotrap vervangen door vaste trap naar zolder	€ 1.250,-
Tweede toilet aanbrengen (geen Sanibroyeur)	€ 750,-
Bijkeuken (steenachtig)	€ 4.500,-
Aanbouw woonkamer (steenachtig)	€ 6.000,-
Garage (steenachtig)	€ 6.000,-

Cv-installatie, inclusief HR combiketel	€ 3.500,-
Keukenblok	€ 2.500,-
Douche	€ 3.000,-
Tuinhuis	€ 2.000,-

Tabel 2 – Afschrijvingspercentages

Leeftijd van de ZAV	Afschrijvingspercentage	Percentage vergoeding
t/m 1 jaar	10 %	90 %
t/m 2 jaar	15 %	85 %
t/m 3 jaar	20 %	80 %
t/m 4 jaar	25 %	75 %
t/m 5 jaar	35 %	65 %
t/m 6 jaar	45 %	55 %
t/m 7 jaar	60 %	40 %
t/m 8 jaar	75 %	25 %
t/m 10 jaar	85 %	15 %
t/m 20 jaar	95 %	5 %
Ouder dan 20 jaar	100 %	0 %

Deze vergoedingen gelden wanneer de *huurder* vooraf toestemming heeft gevraagd en gekregen.

De ZAV's voldoen verder aan de volgende voorwaarden:

- ZAV's zijn in goede staat, ter beoordeling door een opzichter van WSG.
- ZAV's zijn op een juiste manier en met gebruikmaking van deugdelijke materialen aangebracht.
- ZAV's voldoen aan de eisen en voorschriften van WSG.
- ZAV's voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening, van de nutsbedrijven en de brandweer.
- Wijzigingen aan gas- en elektrische installaties zijn aantoonbaar door een erkend installateur uitgevoerd. Als dit niet het geval is, dan moet de *huurder* bij controle een keuringsrapport van het betreffende nutsbedrijf kunnen overleggen.
- Zonnepanelen en installatie werken correct en zijn geïnspecteerd.

De beoordeling of er een vergoeding wordt uitgekeerd voor overige ZAV's is maatwerk en wordt beoordeeld door de opzichter van WSG. De totale vergoeding voor de ZAV's wordt na oplevering van de oude woning uitgekeerd samen met het laatste deel van de verhuiskostenvergoeding.

Als een *huurder* zich desondanks benadeeld voelt of met WSG van mening verschilt over de toepassing van de regeling kan hij een beroep doen op de *klachtencommissie* (zie 7.2).

3.3. WMO voorzieningen

Heeft een huurder in zijn woning WMO voorzieningen dan draagt WSG in overleg met het WMO loket zorg voor het overbrengen en monteren van deze voorzieningen in de nieuwe huurwoning van de betreffende huurder.

4. De nieuwe woning (bestaand of nieuwbouw)

4.1. Bestaande bouw

4.1.1. Woning vinden

Zodra het sloopbesluit definitief is krijgen huurders herstructureringsurgentie en worden aangemerkt als urgent woningzoekenden. Deze herstructureringsurgentie is twee jaar geldig. Met deze urgentie heeft u in de regio Arnhem Nijmegen voorrang op alle woningen die worden aangeboden. Woningtoewijzing zal worden toegepast zoals afgesproken tijdens de huisbezoekronde van 2018.

Wij zullen alles in het werk stellen om onze huurders met herstructureringsurgentie en een woonwens voor Gendt in Gendt te kunnen herhuisvesten. Om op woningen te kunnen reageren moet u ingeschreven staan als woningzoekende. Staat u nog niet ingeschreven in Entree, dan zorgt WSG ervoor dat u wordt ingeschreven.

U bent zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woning indien u niet wilt terugkeren naar één van de nieuw te bouwen woningen. Heeft u zes maanden voordat de woning definitief verlaten moet zijn nog geen geschikte woning gevonden, dan gaat WSG actief bemiddelen. Dat betekent dat wij samen met u kijken waarom u nog geen passende woning heeft gevonden. Wij zullen u vanaf dat moment ook actief woningen aanbieden.

4.1.2. Een passende woning

De urgentie geldt voor een passende woning. Bij de advertentie voor de woning wordt aangegeven voor welke huishoudgrootte, inkomen en leeftijd de woning geschikt is. U kunt alleen reageren als u aan die voorwaarden voldoet.

Mocht u niet aan de gestelde voorwaarden voldoen en daardoor moeilijk in aanmerking kunnen komen voor een woning dan kunt u contact opnemen met de Woonmaatschappelijk Werker en wordt er naar een oplossing gezocht. Uiteraard komt dit ook ter sprake tijdens de individuele gesprekken die wij met u voeren.

4.1.3. Voorrang bij bestaande woningen

Wanneer meerdere kandidaten uit de Staatsliedenbuurt met een herstructureringsurgentie reageren op een bestaande woning gelden de volgende regels:

- De bewoner met de langste *woonduur* krijgt voorrang;
- Zijn er meerdere kandidaten met gelijke woonduur dan wordt er gekeken naar de passendheid (gezinssamenstelling en inkomen);
- Bij gelijke geschiktheid wordt er geloot in het bijzijn van de kandidaten.

4.1.4. Woning weigeren

U mag altijd besluiten om uw reactie op een woning in te trekken. U kunt dat doen tot aan het moment dat u de woning definitief accepteert. Heeft u de woning definitief geaccepteerd, dan is weigering niet meer mogelijk zonder dat daar extra kosten aan verbonden zijn.

4.2. Nieuwbouw

4.2.1. Woning vinden

Als u in het persoonlijke gesprek heeft aangegeven dat u graag terug wilt keren naar één van de nieuw te bouwen woningen in de Staatsliedenbuurt dan hoeft u niets te doen.

4.2.2. Een passende woning

Ook bij nieuwbouw geldt dat de woning passend moet zijn bij het inkomen, de huishoudgrootte en de leeftijd. Met de woning zal niet geadverteerd worden maar we zullen in het persoonlijke gesprek wel aangeven wat de voorwaarden zijn die bij de verschillende woningen horen en met u bespreken wat passend is.

4.2.3. Voorrang bij nieuwbouw

Tijdens het persoonlijke gesprek inventariseren wij waar uw voorkeur naar uit gaat. Tegen de tijd dat de nieuwbouw toegewezen wordt, kunt u uw voorkeur aangeven voor het type en het nummer van de woning.

Wanneer meerdere kandidaten met een herstructureringsurgentie interesse hebben in dezelfde nieuwbouwwoning dan gelden de volgende regels:

- De bewoner met de langste *woonduur* krijgt voorrang;
- Zijn er meerdere kandidaten met gelijke woonduur dan wordt er gekeken naar de passendheid (gezinssamenstelling en inkomen);
- Bij gelijke geschiktheid wordt er geloot in het bijzijn van de kandidaten.

4.3. Terugkeergarantie en de wisselwoning

Weet u van te voren dat u wilt terugkeren in één van de nieuw te bouwen woningen, dan kan gebruik gemaakt worden van een wisselwoning. Dit is een tijdelijke woning om de periode van sloop en bouw te overbruggen voordat u definitief verhuist naar één van de nieuwe woningen binnen het project.

Het beschikbaar stellen van een wisselwoning gebeurt onder de volgende voorwaarden:

1. De huurovereenkomst voor de oude woning wordt beëindigd.
2. Voor de wisselwoning wordt een gebruiksovereenkomst aangegaan.
3. Voor de duur van het gebruik van de wisselwoning is de huurder een vergoeding verschuldigd die niet hoger is dan de huur van de te verlaten woning. Dit is exclusief eventuele servicekosten voor de wisselwoning.
4. De wisselwoning wordt eenvoudig gestoffeerd, gesausd en voorzien van vitrage en overgordijnen. De woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen en is voorzien van een verwarmingstoestel en warmwatervoorziening. De verbruikskosten voor de nutsvoorzieningen, gas, licht en water zijn voor rekening van de huurder.
5. De huurder krijgt een maand de gelegenheid om naar de wisselwoning te verhuizen. Tijdens deze maand wordt voor slechts één woning huur betaald. Heeft een huurder meer tijd nodig, dan zijn de dubbele woonlasten voor eigen rekening.
6. De huurder verlaat de wisselwoning binnen één maand zodra de nieuwe woning gereed is en aan de huurders is opgeleverd.
7. In de overeenkomst voor de wisselwoning is opgenomen dat de huurder een huurovereenkomst aangaat voor de nieuwe woning zodra deze gereed is.
8. Bij verhuizing van de wisselwoning naar de nieuwbouwwoning krijgt de huurder een maand lang de beschikking over beide woningen. Tijdens deze maand is de huurder alleen de huur verschuldigd van de nieuwe woning.
9. Als u geen gebruik maakt van de wisselwoning heeft u geen recht op een dubbele verhuiskostenvergoeding.

4.4. Definitieve vestiging in de wisselwoning

Na vestiging in een wisselwoning kan blijken dat de wisselwoning zo goed bevalt dat men daar wil blijven wonen. In dat geval wordt bekeken of dit kan. Dit is niet op alle momenten in de looptijd van het project mogelijk.

Hierbij gelden de volgende regels:

- De huurder dient een schriftelijk verzoek in bij WSG.
- Is het besluit van WSG positief, dan is de datum van het besluit van WSG de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd wordt afgesloten.
- Op de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst betaalt de huurder de werkelijke huurprijs van de woning.
- De huurder betaalt een vergoeding voor de aanwezige stoffering in de woning. Deze vergoeding wordt op basis van aanschafprijs en gebruik in onderling overleg van tevoren door WSG bepaald en vastgelegd.
- De aanvankelijk overeengekomen verhuiskostenvergoeding wordt bijgesteld naar het reguliere bedrag van € 6.095,-.

5. De nieuwe woning (bestaand of nieuwbouw)

5.1. Terugkeer naar de nieuwbouw

Voor de huurders die willen terugkeren naar de nieuwbouwwoningen garandeert WSG dat de woningen op het moment van de huuringangsdatum betaalbaar zijn in relatie tot het inkomen dat zij op dat moment hebben. Hiervoor wordt het bestaande huurbeleid van WSG gevolgd.

5.1.1. Huurgewenning

WSG treft voor alle huurders een regeling voor *huurgewenning* over een periode van 4 jaar, als de netto huurprijs met € 50,00 of meer stijgt. Gedurende deze 4 jaar wordt het verschil in gelijke stappen van 25% van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur afgebouwd. Deze regeling geldt ook voor huurders met huurtoeslag als de netto *huur* na aftrek van de huurtoeslag met € 50,00 of meer stijgt.

Huurgewenning is van toepassing op woningen met een huur tot € 720,42 (prijspeil 2019).

5.1.2. Huurtoeslag

Wanneer u verhuist naar uw nieuwe woning komt u misschien in aanmerking voor huurtoeslag. Of u huurtoeslag krijgt en hoeveel hangt af van:

- De huurprijs van de nieuwe woning;
- Uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden;
- Het gezamenlijke bruto jaarinkomen binnen uw huishouden;
- Of u eigen vermogen hebt.

Als u nu huurtoeslag ontvangt en uw inkomen of gezinssamenstelling blijft gelijk, dan kunt u ervan uitgaan dat u op het nieuwe adres opnieuw voor huurtoeslag in aanmerking komt. De Woonmaatschappelijk Werker kan u hier tijdens het huisbezoek meer over vertellen en samen met u een afspraak voor een proefberekening maken. U kunt het zelf ook nakijken op de website www.toeslagen.nl of u kunt bellen met de Belastingdienst op telefoonnummer 0800-0543.

5.1.3. Hogere inkomens

Corporaties zijn verplicht om tenminste 90% van hun vrijkomende huurwoningen te verhuren aan woningzoekenden met een gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van maximaal € 38.035,-. Dit betekent voor woningzoekenden met een hoger (gezamenlijk) jaarinkomen dat zij moeten huren in de vrije sector. Vrije sector huurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf € 720,42. (prijspeil 2019).

WSG zal de 10% vrije toewijzingsruimte toepassen voor huurders uit de Staatsliedenbuurt die dreigen hun voorkeurshuisvesting te missen in verband met het passend toewijzen. Voor deze doelgroep geldt dan dat zij hiermee ook in aanmerking komen voor een woning met een huur tussen € 651,03 en € 720,42 (prijspeil 2019).

5.2. Huuropzegging

Zodra u een nieuwe woning accepteert wordt een nieuw huurcontract afgesloten. Het huurcontract voor de oude woning moet door u schriftelijk worden opgezegd. Dat kan met het standaard huuropzeggingsformulier welke u van ons krijgt. Het huurcontract voor de nieuwe woning wordt afgesloten voordat wordt verhuisd. U weet dus vooraf waar u aan toe bent.

Bij verhuizing is het vaak handig gedurende een korte periode twee woningen aan te houden. U kunt er voor kiezen om maximaal een maand twee woningen aan te houden. Voor de laatste maand neemt WSG de huur van de oude woning voor haar rekening.

Als u verhuist naar een woning die niet van WSG is, heeft u ook recht op de vergoedingen die in dit sociaal plan zijn afgesproken. Voorwaarde is dat u de huur van de woning schriftelijk opzegt.

Voor het gebruik van een wisselwoning wordt een gebruiksovereenkomst afgesloten. De vergoeding voor het gebruik van de wisselwoning is maximaal gelijk aan de huur van de te verlaten woning. Tegelijk met het afsluiten van de gebruiksovereenkomst voor de wisselwoning wordt het huurcontract van de te verlaten woning opgezegd. De gebruiksovereenkomst voor de wisselwoning wordt afgesloten voordat u verhuist. U weet dus vooraf waar u aan toe bent.

5.3. Niet eens met beëindiging huurcontract

Mochten WSG en u het niet eens worden over het beëindigen van het huurcontract dan zegt WSG het huurcontract op, op grond van dringend eigen gebruik. De huur wordt dan opgezegd met een aangetekende brief, waarbij de wettelijk bepaalde minimale termijn in acht wordt genomen. U moet binnen zes weken schriftelijk aangeven of u instemt met het beëindigen van de huurovereenkomst. Wanneer u niet schriftelijk instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst, legt WSG de ontbinding van de overeenkomst voor aan de rechter.

5.4. Spijtoptanten

Huurders die in verband met de herstructurering naar elders zijn verhuisd, maar alsnog terug willen naar een woning in het nieuwbouwproject, kunnen gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Deze regeling houdt in dat huurders die al verhuisd zijn buiten het project de mogelijkheid krijgen om alsnog terug te keren naar een woning binnen het project. Terugkeer is alleen mogelijk voor de woningen die overblijven voor de reguliere verhuur. Dit kan tot het moment dat de overblijvende woningen worden geadverteerd op de website van Entree en WSG. Spijtoptanten kunnen hun verzoek schriftelijk indienen bij WSG. Spijtoptanten hebben geen recht meer op tegemoetkomingen in de kosten zoals vermeld in hoofdstuk 3.

5.5. Opleveringsstaat huidige woning

Een woning moet in goede staat en bezemschoon worden opgeleverd. Omdat de woning na uw vertrek eventueel tijdelijk wordt verhuurd, geldt dit ook voor een te slopen woning. Na ontvangst van de schriftelijke huuropzegging legt de opzichter tijdens een huisbezoek vast hoe u de woning moet achterlaten.

U laat alle bij de woning behorende materialen in de woning achter. Ook zelf aangebrachte voorzieningen die door WSG vergoed worden. Eventueel asbesthoudende materialen worden verwijderd door WSG. Wanneer uw woning niet meer wordt doorverhuurd, mag u zaken als vloerbedekking, laminaat en gordijnrails in de woning achterlaten.

6. Onderhoud, leefbaarheid en veiligheid tijdens/na sloop

6.1. Onderhoud

Woningen die op de nominatie staan voor sloop worden op basisniveau onderhouden. WSG houdt zich daarbij vanzelfsprekend aan de wettelijke voorschriften.

6.2. Leefbaarheid en veiligheid

De leefbaarheid en de veiligheid, zowel binnen als buiten de woningen waar gesloopt gaat worden, kan onder druk komen te staan. WSG spant zich, samen met andere betrokken en verantwoordelijke partijen, in om bij te dragen aan de leefbaarheid en veiligheid van de woningen en de woonomgeving. Wij doen dit onder andere door:

- mogelijk leegkomende woningen tijdelijk te verhuren
- te zorgen dat tuinen van lege woningen worden onderhouden
- regelmatig toezicht te laten houden door de opzichter van WSG
- gordijnen aanbrengen of laten hangen bij leeggekomen woningen die niet meer verhuurd worden.
- wanneer de woning niet meer wordt doorverhuurd vinden het inleveren van de sleutel en het controleren van de woning gezamenlijk plaats op de laatste dag van de huurovereenkomst.

7. Hardheidsclausule en geschillenregeling

7.1. Hardheidsclausule

WSG is verantwoordelijk voor de uitvoering van de herstructurering. Dit geldt wanneer een huurder als gevolg van de sloop wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden of wanneer dit sociaal plan in een specifiek geval voor u onevenredig negatieve gevolgen heeft. Welke duidelijk ongunstiger zijn dan voor overige bewoners dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule en WSG verzoeken om af te wijken van dat reglement. In dat geval neemt WSG dit verzoek in behandeling en neemt binnen vier weken na ontvangst van het verzoek daarover een besluit. De uitslag wordt schriftelijk en met argumentatie meegedeeld aan de betreffende bewoner.

7.2. Geschillenregeling

Ontstaat er tussen de bewoner en WSG een geschil over de uitvoering van het sociaal plan? En dit kan niet in goed overleg opgelost worden? Dan hebben beide partijen de mogelijkheid om het geschil neer te leggen bij de klachtencommissie. Deze zal een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Op alle geschillen is het Nederlands recht van toepassing. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar onze website.

8. Contact

Woonstichting Gendt

Kloosterplein 2
6691 CX GENDT
T (0481) 42 43 83

Info@woonstichtinggendt.nl
www.woonstichtinggendt.nl

Openingstijden kantoor:

Maandag tot en met donderdag :	9.00 uur tot 17.00 uur
Op vrijdag :	9.00 uur tot 12.00 uur

Telefonische bereikbaarheid:

Maandag tot en met vrijdag:	8.30 uur tot 17.00 uur
-----------------------------	------------------------

Contactpersonen:

Woonmaatschappelijk werk:	Dineke Obdam	0481-424383
Projectleider:	Cor van Beers	0481-424383

Huurdersvereniging Gendt

info@hvgendt.nl

Contactpersonen:

Gerard Kregting
Jos Jansen

Klankbordgroep Staatsliedenbuurt

Leden:

Mevrouw J. Daniel van Limburg Stirumstraat 10
De heer E. Meeuwsen van der Duyn van Maasdamstraat 13
Mevrouw B. van Daalen-Wannet van Limburg Stirumstraat 13
De heer H. Geurtz van Limburg Stirumstraat 14
De heer A. Peters van Limburg Stirumstraat 1
De heer Th. Flintrop Bernhardstraat 13
De heer J. Derks Bernhardstraat 21

Gemeente Lingewaard

WMO loket

026-3260111

Entree

www.entree.nu

Alle informatie betreffende de Staatsliedenbuurt kunt u vinden via onze website;
www.woonstichtinggendt.nl onder het kopje "Staatsliedenbuurt".

9. Begrippenlijst

Corporatie:	Woonstichting Gendt of WSG
Huishouden:	een alleenstaande of twee of meer personen, die een (aantonbare) duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
Huurder:	persoon waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied. Tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurder(s) en gezinsleden. Alle aanspraken die dit reglement voor de huurder in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.
Huurgewenning:	door de verhuizing betaalt u in uw nieuwe woning mogelijk meer huur dan u nu betaalt. Afhankelijk van het verschil geeft WSG huurkorting over een bepaalde periode, elke maand een deel van uw nieuwe huurprijs. Zo kunt u wennen aan de hogere huur. Dit wordt huurgewenning genoemd.
Huurdersorganisatie:	huurdersvereniging Gendt of HV Gendt.
Klachtencommissie:	Onafhankelijke commissie die klachten beoordeelt en afhandelt. Het gaat hierbij om een klacht over de manier waarop een vraag van u is afgehandeld of de manier waarop WSG met u als huurder is omgegaan.
Klankbordgroep:	de afvaardiging van de huurders uit de Staatsliedenbuurt die meedenken met de planvorming in een informele rol zodat de corporatie in een vroegtijdig stadium een indicatie heeft over wat bewoners van voorstellen en besluiten vinden. Deze groep bestaat uit 9 huurders die in de Staatsliedenbuurt wonen plus 3 huurders, die in het bestuur van Huurdersvereniging Gendt zitten en als zodanig deelnemen.
Passende woning:	dit is een woning die past bij het huishouden en die qua huur volgens de toewijzingsregels passend is. Passend toewijzen betekent dat een huishouden met een inkomen waarbij er recht is op huurtoeslag, gehuisvest moet worden in een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.
Peildatum:	de datum waarop het Sociaal Plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door WSG. Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders ingevolge een besluit van WSG gebruik kunnen maken van een herstructureringsurgentie.
Planbesluit of herstructureringsbesluit:	het definitieve besluit van WSG tot het uitvoeren van dit project.
Reguliere huurovereenkomst:	een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art.7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art.7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandswet of een huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.
Sloop:	het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde, dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de lopende huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 34 sub a BW.
Verhuizing:	het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Woonduur:	het aantal jaren dat een huurder in de te slopen woning woont. De ingangsdatum van de huurovereenkomst is leidend.
Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV):	voorzieningen die de huurder zelf en/of voor eigen kosten conform het bij WSG geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij/zij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.
Zelfstandige woning:	woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.