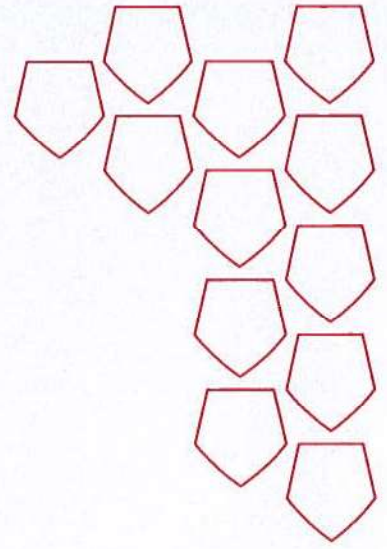




EIGEN HAARD



SOCIAAL PLAN
SPOORLAAN 1 t/m 17
SLOOP & NIEUWBOUW

INLEIDING	1
1. ONDERSTEUNING	1
1.1 EIGEN HAARD.....	1
1.2 MEDEWERKER PROJECTBEGELEIDING	1
1.3 HUURDERSVERTEGENWOORDIGING	1
1.4 STADSVERNIEUWINGSURGENTIE	1
1.5 MAATWERK	1
2. WONEN	2
2.1 INSCHRIJVING WONINGNET	2
2.2 WONING ZOEKEN VANAF PEILDATUM.....	2
2.3 WONINGWET/PASSEND TOEWIJZEN	2
2.4 HUUR OPZEGGEN	2
2.5 TERUGKEREN NAAR NIEUWBOUW	3
2.6 VOORRANG MIDDENSSEGMENT HUURWONING	3
2.7 EENZIJDIGE HUUROPZEGGING VANWEGE SLOOP	3
2.8 OPLEVEREN OUDE WONING & TUIN	3
2.9 ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)	4
2.10 SPIJT BIJ VERHUIZING	4
3. FINANCIËLE REGELINGEN	4
3.1 HUURBEVRIEZING.....	4
3.2 VERHUISKOSTENVERGOEDING.....	4
3.3 HUURTOESLAG	4
3.4 HUURGEWENNING	5
3.5 BEPERKTE HUURLASTEN BIJ VERHUIZING.....	5
BIJLAGE: ALGEMENE BEPALINGEN	5

Inleiding

Dit is het Sociaal Plan voor alle bewoners met een vast huurovereenkomst voor een van de woningen aan de Spoorlaan 1 t/m 17 even nummers.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de gebreken aan voornamelijk de fundering niet te herstellen zijn en verbetering financieel kostbaar is. Eigen Haard heeft besloten dat de sloop van de woningen noodzakelijk is. Dit betekent dat de woningen worden gesloopt en daarvoor nieuwbouw zal terug komen.

Sociaal Plan

Voor de bewoners van de Spoorlaan 1 t/m 17 is deze sloop een ingrijpende gebeurtenis. In overleg met de Huurdersvereniging Aalsmeer en Kudelstaart (HAK) is een sociaal plan opgesteld.

In dit plan staan de rechten en plichten die de verhuurder en de huurder hebben bij een sloopproces. U vindt de belangrijke informatie over afspraken, regelingen en mogelijkheden die van toepassing zijn voor u als huurder. De informatie in dit sociaal plan is niet altijd toegespitst op uw specifieke situatie. Alle genoemde bedragen in dit sociaal plan zijn gebaseerd op het prijspeil 2020 tenzij anders aangegeven. De bedragen kunnen in de loop van de tijd worden geactualiseerd. Alle regelingen en toezeggingen in dit sociaal plan gelden per huishouden en alleen voor huurders met een vast en reguliere huurovereenkomst.

Het Sociaal Plan Spoorlaan is gebaseerd op de overkoepelende afspraken over het sloopproces tussen Huurdersfederatie Alert en Eigen Haard, verwoord in het "basis sociaal plan¹" en de Amsterdamse Kaderafspraken. Daarbij zijn de regionale afspraken tussen de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard van kracht.

¹ Basis Sociaal Plan - Bij vernieuwing en verbetering- Huurfederatie Alert- www.huurdersfederatie-alert.nl

Het Basis Sociaal Plan is de basisopzet voor een projectplan op maat. In dit Basis Sociaal Plan leggen Eigen Haard en Huurdersfederatie Alert de basisgaranties vast voor bewoners die te maken krijgen met renovatie, groot-onderhoud, sloop, herstructurering of andere transformatieprocessen.

1. Ondersteuning

1.1 Eigen Haard

Sloop/nieuwbouw is een ingrijpend proces voor u als bewoner. Daarom zet Eigen Haard medewerkers in vanuit de afdeling projectbegeleiding Wonen. Zij begeleiden de bewoners bij de herhuisvesting. Medewerkers vanuit de afdeling projectbegeleiding Wonen onderhouden de contacten met de bewoners en bewonersvertegenwoordiging met betrekking tot het project. Daarnaast is de afdeling projectbegeleiding Wonen verantwoordelijk voor de informatievoorziening aan alle betrokken huurders. Ook zorgt de medewerker van deze afdeling voor tijdelijke beheermaatregelen. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat er extra spreekuren moeten gehouden worden.

1.2 Medewerker Projectbegeleiding

Vaak is het nodig om de informatie die u hebt gekregen toe te spitsen op uw persoonlijke situatie, namelijk: wat houden de ingrepen voor mij persoonlijk in? Waar moet ik heen verhuizen? Kan ik terugkomen in de nieuwbouw? Kan Eigen Haard mij helpen met bepaalde zaken? Dat zijn vragen die bij elk huishouden en persoon anders zijn, daarom zorgt Eigen Haard dat elke bewoner persoonlijke begeleiding kan krijgen. Daar waar nodig zal bijvoorbeeld extra service of hulp georganiseerd worden. De medewerker onderhoudt de contacten met de bewoners, regelt de inschrijving bij WoningNet en de stadsvernieuwingsurgentie. Ook kan de medewerker ervoor zorgen dat bewoners persoonlijke begeleiding krijgen vanuit Eigen Haard zodat de verkregen informatie toegespitst wordt op hun individuele casus. Uw persoonlijke begeleider is uw aanspreekpunt voor de herhuisvesting en is te bereiken via de klantenservice op 020 6801 801 of via info@eigenhaard.nl

1.3 Huurdersvertegenwoordiging

De Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen de corporatie en de bewoners. Hierin staat dat de bewonerscommissie van huurders de bewoners vertegenwoordigt in het hele traject. Met de huurders van de Spoorlaan 1 t/m 17 is afgesproken dat de huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstraat (HAK) de vertegenwoordiging van de bewoners is. Ze is de gesprekspartner van Eigen Haard in het kader van het sloopproces.

1.4 Stadsvernieuwingsurgentie

Bewoners die hun woning verlaten vanwege sloop van de woningen krijgen de status van stadsvernieuwingsurgent. Het verkrijgen van de urgentie status gaat in samenspraak met de gemeente Aalsmeer. Eigen Haard registreert u op WoningNet als woningzoekende met stadsvernieuwingsurgentie. De urgentie is geldig tot aan de sloop van de woning. Voor de Spoorlaan 1 t/m 17 is dat maanden. De stadsvernieuwing gaat in op de peildatum, dat de gemeente Aalsmeer verstrekt. Het eventueel verlengen van de herhuisvesting of planning gaat in overleg tussen gemeente Aalsmeer en Eigen Haard.

<p>Let op!: Deze voorrang via WoningNet geldt niet voor bewoners met een bruto huishoudinkomen hoger dan € 56.248 per jaar (prijspeil 2021). Deze bewoners kunnen voorrang krijgen voor de middensegment huurwoningen of koopwoningen van Eigen Haard. Zij ontvangen wel de verhuiskostenvergoeding.</p>

De medewerker Projectbegeleiding regelt uw stadsvernieuwingsurgentie en inschrijving bij WoningNet. Hij is op de hoogte van alle voor u geldende regelingen en afspraken. U kunt telefonisch contact met hem/haar opnemen voor het stellen van verdere vragen of het maken van afspraken. (Zie contactpersonen lijst)

1.5 Maatwerk

In specifieke situaties wordt door Eigen Haard maatwerk geboden aan de huurder. Dat is zo afgesproken met Huurfederatie Alert. Denk hierbij aan de persoonlijke situaties waarbij aanvullende begeleiding nodig is. Maatwerk is geen hard gegeven. Het is afhankelijk van het woonwensenprofiel en de persoonlijke situatie van

het huishouden. Maatwerk dat geboden kan worden gaat altijd in samenspraak met het betreffende huishouden. Het is aan Eigen Haard om te bepalen welk maatwerk toegepast wordt.

In dit project (Spoorlaan 1 t/m 17) spreken partijen dat maatwerk bestaat uit:

- hulp bij de verhuizing: Daarvoor kunnen bewoners contact opnemen met de bewoners begeleider om afspraken over te maken.
- extra verhuistijd: De afspraken tussen Eigen Haard en Huurfederatie Alert gaat uit van 14 dagen geen dubbele huur. Als er bijzondere omstandigheden zijn zal er toegestaan worden om voor de extra weken benodigde tijd, de (dubbele) netto huur van de te verlaten woning niet te hoeven betalen.
- Overleg eerst met Eigen Haard. Komt u er met hen niet uit dan kunt u contact opnemen met HAK over de kwestie.

In alle gevallen geldt dat van toekenning sprake is als afspraken vooraf gemaakt zijn, het is dus geen vanzelfsprekendheid.

2. Wonen

2.1 Inschrijving WoningNet

Eigen Haard schrijft u in bij WoningNet. De administratieve kosten van inschrijving in WoningNet worden door Eigen Haard betaald. Om een goed beeld te krijgen van uw persoonlijke situatie hebben wij van u en uw huisgenoten, ouder dan 18 jaar, de volgende gegevens nodig:

IB60 2020 of definitieve aanslag 2018, 2019 of 2020

salaris- of uitkeringsspecificatie van de laatste drie maanden;

geldig legitimatiebewijs. Heeft u niet de Nederlandse nationaliteit dan eveneens de verblijfsvergunning.

Deze gegevens zijn nodig om u te kunnen inschrijven bij WoningNet.

2.2 Woning zoeken vanaf Peildatum

Als huurder van de woningen kunt u verhuizen naar:

- Huurwoningen in de gemeente Aalsmeer
- Nieuwbouw aan de Spoorlaan 1 t/m 17
- Nieuwbouw Laurierhof voor 55+ leeftijd (na toewijzing procedure)

We verwachten dat u binnen 12 maanden een andere woning heeft gevonden. Huurders kunnen een passende woning zoeken in het aanbod op WoningNet. Passend is een woning die past bij de samenstelling van het huishouden, de leeftijden van de bewoners en het gezamenlijke inkomen van alle bewoners boven 18 jaar. De Woningwet is bij het toewijzen leidend. Zowel de huurder als Eigen Haard hebben een inspanningsverplichting, waarbij de huurder actief zoekt, de verhuurder begeleiding biedt en zorgt voor voldoende aanbod in de gemeente Aalsmeer. Het is de verantwoordelijkheid van Eigen Haard dat in de bestaande bouw genoeg passende woning zijn waarbij rekening is gehouden met het passend toewijzen uit de Woningwet.

2.3 Woningwet/Passend Toewijzen.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 is Eigen Haard vanaf 1 januari 2017 wettelijk verplicht de manier van het toewijzen van sociale huurwoningen te veranderen. Eigen Haard moet volgens deze wet "Passend Toewijzen", dat wil zeggen dat huurders een woning toegewezen krijgen die bij hun inkomen past. Doel hiervan is dat de huurder niet meer betaalt dan financieel gedragen kan worden. Voor meer informatie zie www.rijksoverheid.nl

2.4 Huur opzeggen

Heeft u een andere woning gevonden via WoningNet dan verlaat u de woning aan de Spoorlaan 1 t/m 17 en zegt u de huur formeel op, dat kan via www.eigenhaard.nl. De minimale opzegtermijn is 1 maand.

De mutatieopzichter maakt dan een afspraak met u voor een eindinspectie. In paragraaf 2.10 wordt uitgelegd hoe u zaken moet opleveren.

2.5 Terugkeren naar nieuwbouw

Huurders aan de Spoorlaan 1 t/m 17 met een regulierhuurcontract die vanwege sloop moeten vertrekken hebben voorrang op de sociale huur in de nieuwbouw dat terugkomt aan de Spoorlaan 1 t/m 17.

Bent u geïnteresseerd in de nieuwbouw dan wordt u uitgeplaatst naar een andere woning. Eigen Haard biedt u deze dan aan. De woning ligt in de regel in de eigen gemeente en is qua woonoppervlakte gelijkwaardig aan de huidige woning. In een clause aan het contract komt te staan dat u voorrang hebt op terugkeer naar de nieuwbouw aan de Spoorlaan 1 t/m 7. U betaalt de netto huur die bij uw verzamelinkomen past en de eventueel servicekosten van de aangeboden woning. Dat gaat volgens de passendheidscriteria uit de woningwet. De servicekosten zijn afhankelijk van de geleverde diensten of voorzieningen.

Huurders die verhuizen naar een wisselwoning biedt Eigen Haard een pakket van maatregelen die de bewoners ontzorgen. Denk hierbij aan klushulp, (verhuis)hulp en stoffering van de overgangswoning.

U kunt later als de huurprijzen en definitieve plattegronden van de nieuwbouw bekend zijn, alsnog besluiten niet terug te keren naar de nieuwbouw. Het is dan mogelijk om te blijven wonen in de wisselwoning. Eigen Haard kan u ook direct een aanbieding doen naar een andere passende woning.

2.6 Voorrang middensegment huurwoning

Huurders van Eigen Haard krijgen bij de toewijzing voorrang op andere huurders. Eigen Haard zal actief helpen met het zoeken van een passend aanbod uitgaande van de persoonlijke situatie van het huishouden. Dat geldt dus voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de € 56.248- (prijspeil 2021). Middensegment huurwoningen hebben meer comfort en luxe tegen een hogere huur. Eigen Haard biedt haar middensegmenthuur aan via www.eigenhaard.nl.

2.7 Eenzijdige huuropzegging vanwege sloop

Van de wet moet Eigen Haard de huurovereenkomst opzeggen. Daarbij wordt een opzegtermijn van uiterlijk zes maanden voor de sloopdatum gehanteerd. De reden voor de opzegging van de huurovereenkomst is het dringend eigen gebruik als gevolg van de sloop. U ontvangt t.z.t. daarover een brief met de huuropzegging. Wij verzoeken u vriendelijk de huuropzegging voor akkoord ondertekend retour te zenden. In de periode van verhuizen kan er sprake zijn dat u dubbele huurlast heeft. Om dit te beperken is een goede afstemming nodig tussen de opzegging van de oude woningen en het teken van een nieuw contract.

2.8 Opleveren oude woning & tuin

De te verlaten woning moet veilig en met de volledige uitrusting bezemschoon worden achtergelaten. De opzichter bepaalt in een eindinspectie wat kan blijven of moet worden weggehaald. Omdat de woningen gesloopt worden wijkt Eigen Haard in dit proces af van de geldende norm voor oplevering van een woning. De woning is bij oplevering (bezem)schoon en leeg en de tuin is leeg en grofvuil is afgevoerd. Na de peildatum worden de woningen eventueel tijdelijk verhuurd.

Voorinspectie

Tijdens de voorinspectie komt een opzichter langs. De opzichter loopt met u door het huis en bekijkt wat u eventueel moet verwijderen of kunt achterlaten. De opzichter maakt ter plekke een inspectierapport op. Hierin staat hoe u de woning moet opleveren en. U en de opzichter tekenen het rapport. De opzichter maakt dan met u een afspraak voor de eindinspectie.

Eindinspectie

Tijdens de eindinspectie controleert de opzichter of u de afgesproken zaken in orde heeft gemaakt. Dit gebeurt meestal op de laatste dag van uw huurcontract. Op die dag levert u ook de sleutels in bij de opzichter.

Borg

Nadat u de sleutels heeft ingeleverd, ontvangt u van ons een eindafrekening. De eventuele borg ontvangt u dan retour.

2.9 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Dit zijn voorzieningen die de huurder zelf heeft aangebracht, met toestemming van Eigen Haard. Alleen in dat geval is er recht op vergoeding. Na het opzeggen van de huur van de huidige woning, inspecteert een opzichter van Eigen Haard de woning. De opzichter bepaalt of de huurder in aanmerking komt voor een vergoeding van de zelf aangebrachte voorzieningen en hoe hoog deze is.

Bij situaties waar zaken zijn gedoogd wordt in samenspraak tussen huurder en Eigen Haard gewerkt aan een oplossing.

2.10 Spijt bij verhuizing

De spijtoptantenregeling is in de regio Amsterdam/Amstelland afgeschaft. Daaronder valt ook Aalsmeer. Een huurder kan altijd bij Eigen Haard aangegeven dat hij/zij 'spijt' heeft en niet prettig woont. Eigen Haard beoordeelt en bekijkt binnen de bestaande regelingen of zij de huurder kunnen helpen naar een andere woning

3. Financiële regelingen

3.1 Huurbevrozing

De huren zijn sinds 2019 bevroren, omdat de situatie van sloop invloed heeft op het woongenot.

Huurders aan de Spoorlaan 1 t/m 17 krijgen geen huurverhoging vanaf de peildatum tot aan de verhuizing naar een:

- definitieve woning of
- bij verhuizing naar een (wissel)woning vanwege terugkeer nieuwbouw.

3.2 Verhuiskostenvergoeding

Met een stadsvernieuwingsurgentie krijgt de officiële hoofdbewoner een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van € 6.334,- (prijsspeil 2021). Dit bedrag wordt in twee termijnen uitgekeerd. Het eerste deel ontvangt u bij opzegging van het huurcontract (€ 3.000) het tweede deel (€ 3.334) na overdracht van de sleutel. Het bedrag krijgt elke huurder met een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd (vast huurcontract) die verhuist, daarbij is de bestemming niet relevant. Als Eigen Haard kosten moet maken om achtergebleven spullen of afval uit de woning te verwijderen, wordt dit met de verhuiskostenvergoeding verrekend. Dit geldt ook voor een eventuele huurachterstand.

3.3 Huurtoeslag

Wanneer u verhuist naar een andere woning komt u wellicht in aanmerking voor huurtoeslag. De toekenning van huurtoeslag hangt af van:

- de hoogte van de nieuwe huur van de nieuwe woning;
- samenstelling van uw huishouden;
- inkomen en vermogen van de personen van uw huishouden.

Meer informatie over huurtoeslag en het aanvragen vindt u op de site van de belastingdienst, www.toeslagen.nl of via de belastingtelefoon (0800) 0543.

3.4 Huurgewenning

Als u door stadsvernieuwing moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning, kunt u in aanmerking komen voor huurgewenning. Met huurgewenning kunt u geleidelijk wennen aan uw nieuwe, hogere huur. Om voor huurgewenning in aanmerking te komen, gelden de volgende voorwaarden:

- u komt niet in aanmerking voor huurtoeslag;
- het belastbaar inkomen van uw huishouden is niet hoger dan € 46.670 (prijspeil 2021); en moet aangetoond worden met een IB60 formulier (inkomensverklaring belastingdienst) op te vragen via www.belastingdienst.nl of via (0800) 0543.
- Als de nieuwe netto huur meer dan € 50 hoger is dan de oude netto huur.

De huurgewenning bijdrage is het eerste jaar 75%, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25% van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur minus € 50. Als de nieuwe huur meer dan € 180 hoger is dan de oude huur ontvangt de huurder een maximale bijdrage van 75%, 50% of 25% van € 130.

3.5 Beperkte huurlasten bij verhuizing

Bij verhuizing naar een andere woning heeft de huurder een verhuistermijn van twee weken. Daarbij is recht op restitutie van twee weken (kale)huur van de te verlaten woning aan de Spoorlaan.²

Bijlage: algemene bepalingen

Geschillen

Ondanks alle voorbereidingen is het mogelijk dat er zaken niet geregeld zijn of dat u het niet eens bent. Dit meldt u dan in eerste instantie bij Eigen Haard, bij Marijn van der Weijden. Komt u er met Eigen Haard niet uit dan is er in dat geval een klachten- en geschillenregeling (zie ons reglement geschillencommissie op www.eigenhaard.nl bij het onderwerp geschillencommissie.

Wet- en regelgeving.

De regels in het sociaal plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurder van kracht en zal de verhuurder deze respecteren. In dit sociaal plan staan vooral zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen. Afwijking van het sociaal plan ten gevolge van nieuwe wet- of regelgeving is mogelijk.

Huisvestingsverordening.

Op dit sociaal plan is dit de Huisvestingsverordening van de gemeente Aalsmeer van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt zal het sociaal plan hierop worden gecontroleerd en aangepast.

Hardheidsclausule

Het kan zijn dat er sprake is van externe omstandigheden waar Eigen Haard of de huurder geen invloed op heeft en dat daardoor afgeweken moet worden van het huidige sloop en nieuwbouwplan. Denk daarbij aan verandering van wetten of regionale regels of aanzienlijke veranderingen. Zijn er zaken die invloed hebben op de afspraken uit het Sociaal Plan waarbij wijzigingen nodig zijn zal Eigen Haard zonder enig voorbehoud direct contact opnemen met de bewonerscommissie Kudelstaart.

² Basis Sociaal Plan - Bij vernieuwing en verbetering- Huurfederatie Alert- www.huurfederatie-alert.nl

Huurdersfederatie Alert en Huurdersvereniging Aalsmeer en Kudelstaart

Alert is een federatie van lokale huurdersverenigingen van de Woningstichting Eigen Haard. Alert praat met Eigen Haard over zaken die voor alle huurders van de regio belangrijk zijn. Dit kan gaan over bijvoorbeeld jaarlijkse huurverhogingen, het verkoopbeleid van Eigen Haard, het aantal goedkope huizen dat beschikbaar blijft. De federatie praat in naam van de lokale huurdersverenigingen (en hun achterban) met de corporatie over zaken die hen allen aangaan. In Kudelstaart is een huurdersvereniging actief waar Eigen Haard officieel mee samenwerkt, in de regel zijn zij het aanspreekpunt van de bewonerscommissie.

Wijzigingen in de regels over sloop en nieuwbouw die voortkomen uit het overleg tussen huurderskoepel Alert en Eigen Haard over het basis sociaal plan worden overgenomen in het Sociaal Plan van de Spoorlaan 1 t/m 17