

SOCIAAL PLAN

Bij ingrijpende renovatie en sloop/nieuwbouw

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Definities.....	5
2. Communicatie door Vryleve	6
2.1 Informatie en voorlichting	6
2.2 Huisbezoek	6
3. Samenvatting.....	7
4. Herhuisvesting	8
4.1 Verhuizen naar een wisselwoning.....	8
4.2 Definitief verhuizen naar een andere woning	9
4.3 Juridische procedure.....	11
5. Tegemoetkoming in de kosten.....	11
5.1 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.....	11
5.2 Uitbetaling van de tegemoetkoming.....	11
5.3 Dubbele huur.....	12
5.4 Huur bevroren	12
5.5 Huurgewenning nieuwbouwwoning.....	12
5.6 Extra dienstverlening.....	13
6. Zelf Aangebrachte Voorzieningen	14
6.1 Vergoeding zelf aan te brengen voorzieningen	14
7. Onderhoud en oplevering	14
7.1 Onderhoud.....	14
7.2 Opleveren van de woning	15
8. Leefbaarheid	15
9. Klachten en geschillenregeling.....	15
10. Hardheidsclausule.....	15
Bijlagen	16
Bijlage 1 Aanvullende afspraken per project	17
Bijlage 2 Uitleg passend toewijzen.....	18

Inleiding

Als uw woning ingrijpend wordt gerenoveerd of als uw woning wordt gesloopt, dan heeft dat ingrijpende gevolgen voor u. Vryleve informeert en ondersteunt u hierbij. Voor u ligt het sociaal plan. Met dit plan bieden wij u een aantal zekerheden voor, tijdens en na het renovatie- of slooptraject. U leest onder andere wat u van ons kunt verwachten, welke tegemoetkoming in de kosten u ontvangt en hoe u een andere woning kunt vinden.

Voor wie gelden de afspraken in dit sociaal plan?

Het sociaal plan geldt voor huurders van wie de woning ingrijpend wordt gerenoveerd of gesloopt. De huurder:

- heeft een huurcontract voor onbepaalde tijd;
- staat ingeschreven bij de gemeente op het adres en
- woont ook echt op dat adres.

Dit sociaal plan geldt voor huurders **<adressen>**. Als we in dit sociaal plan spreken over 'het project' bedoelen we de woningen met deze huisnummers.

Ingangsdatum sociaal plan

De regelingen uit dit sociaal plan gaan in op **<datum>**.



1. Definities

In dit sociaal plan worden de volgende definities aangehouden:

Huurovereenkomst

een overeenkomst van een (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder

Huurder

een natuurlijk persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten

Inwonenden

een natuurlijk persoon die bij een ander natuurlijk persoon in huis woont en geen huurovereenkomst met Vryleve heeft

Ingrijpende renovatie

Renovatie waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat.

Omwonenden

natuurlijke en niet-natuurlijke personen in de directe omgeving van het plangebied

Renovatie

Alle werkzaamheden die een verhoging van het woongenot tot gevolg hebben. Maar niet vallen onder (groot) onderhoud. Het gaat om het aanbrengen van voorzieningen die niet aanwezig waren, of om uitbreiding of aanpassing van voorzieningen.

Sloop

Het volledig afbreken van de woning.

2. Communicatie door Vryleve

Nadat Vryleve het besluit tot ingrijpende renovatie of sloop heeft genomen, informeren wij u hierover. Tijdens het proces informeren wij u schriftelijk, maar komen wij ook langs voor een persoonlijk huisbezoek.

2.1 Informatie en voorlichting

Wij vinden het belangrijk om u goed te informeren tijdens het hele project. Dit doen wij door:

- een vast contactpersoon aan te wijzen binnen Vryleve waar u terecht kan met uw vragen;
- regelmatig (nieuws)brieven te versturen met belangrijke ontwikkelingen;
- het afleggen van huisbezoeken om de persoonlijke situatie in kaart te brengen;
- het organiseren van bewonersbijeenkomsten indien gewenst;
- dit sociaal plan te verspreiden onder de huurders van het project.

2.2 Huisbezoek

Vryleve vindt persoonlijk contact belangrijk. Daarvoor leggen wij huisbezoeken af. Nadat het sloopbesluit is genomen vindt altijd een huisbezoek plaats. Tijdens het huisbezoek:

- geven wij informatie over de ingrijpende renovatie of sloop en nieuwbouw;
- lichten wij het sociaal plan toe;
- inventariseren wij uw woonwensen;
- leggen wij de procedures uit rondom woningtoewijzing;
- bespreken wij eventuele bijzondere persoonlijke omstandigheden.



3. Samenvatting

Op deze bladzijde ziet u de belangrijkste punten uit het sociaal plan in het kort.

 Ingangsdatum: 1 januari 2021	 Geen huurverhoging na 1 januari 2021	 Urgent woningzoekende
 Tegemoetkoming € 6.334,00	 Geen dubbele huur bij verhuizing	 Gratis gebruik verhuiskar Vryleve

4. Herhuisvesting

Door de ingrijpende renovatie of sloop, kunt u (tijdelijk) niet blijven wonen in uw woning. U heeft de keuze uit:

1. verhuizen naar een wisselwoning, en
 - terugkeren naar uw woning (bij ingrijpende renovatie) of
 - terugkeren naar een nieuwe woning in het plangebied (bij sloop en nieuwbouw);
2. verhuizen naar een definitieve woning ergens anders, buiten het plangebied.

Wij gaan er vanuit dat inwonenden mee verhuizen met de hoofdhuurder. Zij komen niet in aanmerking voor voorrang bij herhuisvesting. Zij kunnen ook geen gebruik maken van de herhuisvestingsmogelijkheden en de vergoedingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.

4.1 Verhuizen naar een wisselwoning

Als u bij ingrijpende renovatie wilt terugkeren in uw eigen woning, of als u bij sloop en nieuwbouw wilt terugkeren in een nieuwe woning, zoekt Vryleve een tijdelijke woonruimte voor u, een zogeheten wisselwoning. Wij streven ernaar om u een vergelijkbare woning als wisselwoning aan te bieden, als de woning waarin u nu woont.

Voor de wisselwoning geldt het volgende:

- Vryleve stoffeert de wisselwoning eenvoudig (vloer-, en wandafwerking en raambekleding);
- de huurprijs van de wisselwoning is niet hoger dan de huurprijs van de huidige woning;
- de wisselwoning krijgt geen jaarlijkse huurverhoging;
- Vryleve betaalt maximaal één maand aan dubbele huur per verhuizing;
- u levert de wisselwoning schoon, leeg en volgens de gemaakte afspraken op;



Geen dubbele huur bij wisselwoning

Een wisselwoning betekent dat u twee keer moet verhuizen. Eén keer van de huidige woning naar de wisselwoning en één keer van de wisselwoning naar de gerenoveerde- of nieuwbouwwoning. Als u naar de wisselwoning verhuist, vergoedt Vryleve maximaal één maand dubbele huur. Ook als u weer terugverhuist naar de gerenoveerde- of nieuwbouwwoning, vergoedt Vryleve maximaal één maand aan dubbele huur.

Definitief verblijf in de wisselwoning

Als u in de wisselwoning woont, kan het zijn dat u zo tevreden bent, dat u graag in de wisselwoning wilt blijven wonen. In de meeste gevallen kan dat. Eén van de voorwaarden is dat de woning passend moet zijn bij uw inkomen. Uitleg over passend toewijzen vindt u in bijlage 2. Als Vryleve akkoord is met uw verzoek om te blijven wonen in de wisselwoning, dan:

- krijgt u een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Deze komt dan in plaats van de tijdelijke huurovereenkomst;
- passen wij de huurprijs van de wisselwoning aan naar de werkelijke huurprijs van de woning. Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst voor de wisselwoning informeren wij u over de werkelijke huurprijs van de woning;
- betaalt u een vergoeding aan Vryleve voor de stoffering. Dit is een bedrag van 50% van de investering. Tijdens het ondertekenen van huurovereenkomst voor de wisselwoning informeren wij u over het investeringsbedrag.
- vervalt uw voorrangspositie voor een andere woning.

Het is niet mogelijk om definitief in een wisselwoning te blijven wonen als de woning in een (toekomstig) herstructureringsgebied ligt.

Terugkeer naar een nieuwbouwwoning in het projectgebied

Als u wilt terugverhuizen naar een nieuwbouwwoning, heeft u voorrang bij de toewijzing van de nieuwe woningen.

Vryleve streeft er naar om zoveel mogelijk rekening te houden met uw woonwensen. Hierbij is onze werkwijze als volgt:

- u geeft schriftelijk drie voorkeuren aan voor een nieuwbouwwoning.
- de huurder met de langste woonduur aan de Vaargeul heeft voorrang.
- bij gelijke woonduur vindt loting plaats.

Voordat de overblijvende nieuwbouwwoningen worden geadverteerd, worden ze eerst nog aangeboden aan huurders uit het project die hebben aangegeven spijt te hebben van hun definitieve verhuizing.

4.2 Definitief verhuizen naar een andere woning

Als u niet wilt terugkeren, maar definitief wilt verhuizen naar een andere woning, schrijven wij u in als woningzoekende bij Vryleve. U krijgt herstructureringsurgentie bij Vryleve zodra dit sociaal plan in gaat.

Er zijn dan twee mogelijkheden op een andere woning te vinden:

- a. Vryleve zoekt actief voor u naar een woning die past bij uw woonwensen.
- b. U zoekt en reageert zelf op het woningaanbod via www.vryleve.nl.

Herstructureringsurgentie

Met een herstructureringsurgentie krijgt u bij Vryleve voorrang op andere woningzoekenden. Hierbij gelden de volgende afspraken:

- Als er meerdere herstructureringsurgenten op dezelfde woning reageren, krijgt de huurder met de langste woonduur aan **<adressen>** voorrang. Bij gelijke woonduur wordt er geloot.
- De urgentie geldt niet voor woningen die zijn uitgesloten zijn voor urgenten. In dit soort gevallen staat dit vermeldt bij de woningadvertentie op internet.
- De herstructureringsurgentie vervalt zodra u een andere woning heeft geaccepteerd.
- Bij een relatieverbreking of echtscheiding, na de ingangsdatum van de herstructureringsurgentie, geldt de urgentie voor één van beide personen. Wie de woning krijgt toegewezen, gebeurt na onderlinge afstemming tussen de ex-partners of door toewijzing via de rechter.

Spijt van uw definitieve verhuizing?

Bent u definitief verhuisd naar een andere woning, maar heeft u spijt van uw keuze? En was u toch liever verhuist naar een nieuwbouwwoning in het project, dan krijgt u alsnog de mogelijkheid om terug te kregen naar een nieuwbouwwoning. Deze mogelijkheid geldt tot het moment dat wij de nieuwe woningen adverteren op internet. Wilt u gebruik maken van deze mogelijkheid, vraag dit dan schriftelijk of per e-mail aan bij Vryleve. U heeft geen recht meer op tegemoetkomingen in de kosten en komt ook niet in aanmerking voor huurgewenning.



4.3 Juridische procedure

Met alle afspraken in dit sociaal plan, gaan wij ervan uit dat u op tijd uw huidige woning kunt verlaten. Drie tot zes maanden voor de ingrijpende renovatie of sloopdatum, zeggen wij officieel de huurovereenkomst met u op. In die maanden heeft u nog de tijd om een andere woning te vinden en te verhuizen.

Als u niet meewerkt en niet op tijd een andere woning accepteert, starten wij een juridische procedure. Het doel is om alsnog de woning op tijd leeg te krijgen, zodat we kunnen starten met de ingrijpende renovatie of sloop. Een juridische procedure is een uiterst middel en wordt alleen toegepast als het niet anders kan.

5. Tegemoetkoming in de kosten

5.1 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

Omdat u (tijdelijk) niet in uw huidige woning kunt blijven wonen, ontvangt u een tegemoetkoming in de kosten. De tegemoetkoming in de kosten bedraagt € 6.334,00 (prijspeil maart 2021) per woning. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 maart aangepast.

Deze tegemoetkoming kan gebruikt worden voor onder andere het verhuizen, het herinrichten van een woning, het stofferen, het binnen schilderwerk, het inrichten van de tuin, de aansluitkosten voor kabel en telefoon.

Huurders die twee keer moeten verhuizen (eerst naar een wisselwoning en van de wisselwoning weer terug) ontvangen naast de € 6.334,00 (prijspeil maart 2021) een extra bijdrage van € 500,00.

Eventuele huurachterstanden of andere schulden bij Vryleve worden verrekend met de tegemoetkoming.

U ontvangt geen tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten, als:

- u de woning niet op de startdatum van de sloopwerkzaamheden heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet uw schuld is;
- u door eigen handelen, zoals bij huurachterstand en/of overlast, de woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten;
- de huurder overlijdt en er geen andere bewoners in de woning blijven wonen.

5.2 Uitbetaling van de tegemoetkoming

De tegemoetkoming in de kosten wordt in twee delen aan u uitbetaald:

Verhuist u definitief?

- U ontvangt 75% van de tegemoetkoming na ondertekening van de huurovereenkomst van de nieuwe woning;
- U ontvangt 25% van de tegemoetkoming na het inleveren van de sleutels van de oude woning.

Verhuist u naar een wisselwoning en keert u daarna terug?

- U ontvangt 20% van de tegemoetkoming na ondertekening van de huurovereenkomst van de wisselwoning;
- U ontvangt 80% van de tegemoetkoming na ondertekening van de huurovereenkomst van de gerenoveerde- of nieuwbouwwoning. Daarnaast ontvangt u het extra bedrag van € 500,00 omdat u twee keer moet verhuizen.

Huurachterstanden en eventuele andere schulden bij Vryleve worden met de tegemoetkoming verrekend.

Als u besluit definitief in de wisselwoning te blijven wonen, vervalt de extra tegemoetkoming van € 500,00. Het bedrag dat u moet betalen voor de stoffering van de wisselwoning, wordt in mindering gebracht van de tegemoetkoming (zie paragraaf 4.1).

5.3 Dubbele huur

Bij een verhuizing, betaalt u vaak een tijdje dubbele huur. Tijden het klussen en verhuizen, betaalt u huur voor de nieuwe woning, maar ook nog voor de oude woning. Vryleve komt u tegemoet in de dubbele huur die u moet betalen.

Op de dag dat de huurovereenkomst van de nieuwe woning ingaat, stoppen wij de huurbetaling voor de oude woning. De huurovereenkomst voor de oude woning loopt maximaal één maand door totdat u de sleutels inlevert, zonder dat u hiervoor huur hoeft te betalen. Hierdoor heeft u een maand de tijd om te verhuizen zonder dubbele huur te betalen.

Moet u twee keer verhuizen? Eerst naar een wisselwoning en daarna weer terug? Dan heeft u twee keer recht op compensatie van de dubbele huur. Beide keren betaalt Vryleve maximaal één maand de huur van de oude woning.

5.4 Huur bevroren

Vanaf de ingangsdatum van dit sociaal plan, worden de huren bevroren. Dat betekent dat u geen jaarlijkse huurverhoging meer krijgt tijdens de duur van dit project.

5.5 Huurgewenning nieuwbouwwoning

Als u terug verhuist naar een nieuwbouwwoning, is de huurprijs misschien hoger dan de huur van uw huidige woning. Als het verschil meer dan € 50,00 is, krijgt u huurgewenning. Dit is een tijdelijke korting op de huur, voor een periode van 3 jaar. U kunt dan langzaam wennen aan de hogere huurprijs. U komt in aanmerking voor huurgewenning als uw gezamenlijk jaarinkomen lager is dan € 40.024,00.

Bij huurgewenning wordt er gekeken naar het verschil tussen de nieuwe netto huur en de oude netto huur. Waarbij u de eerste € 50,00 van het verschil zelf moet betalen.

Percentages huurgewenning:

- 1^e jaar: 75% korting op het verschil boven de € 50,00
- 2^e jaar: 50% korting op het verschil boven de € 50,00
- 3^e jaar: 25% korting op het verschil boven de € 50,00

5.6 Extra dienstverlening

Naast de regelingen die tot nu toe benoemd zijn, biedt Vryleve nog extra diensten aan. Als u het wenst, kunt u hiervan gebruik maken.

- U kunt gratis gebruik maken van onze verhuiskar. Reserveren kan via telefoonnummer 0316-543 741.
- U kunt gratis verhuisdozen krijgen via Vryleve.
- In de gerenoveerde - of nieuwbouwwoning, betaalt Vryleve een elektrische kookplaat. U ontvangt dan ook een nieuwe pannenset voor elektrisch koken.
- U kunt 1 dag gratis gebruik maken van een monteur van Vryleve. Hij kan u helpen met klusjes in uw nieuwe woning. Bijvoorbeeld het ophangen van lampen of het schilderen van een muur.

Bent u vanwege uw gezondheid niet in staat te verhuizen en heeft u geen hulp van familie of kennissen, laat het ons weten. Wij bekijken dan of er maatwerk mogelijk is. Hiervoor is een medische indicatie nodig waaruit blijkt dat er echt problemen zijn om zelfstandig te verhuizen. Bij maatwerk kunt u denken aan het inschakelen van een verhuisbedrijf waarvan de kosten voor een deel door u betaald worden en voor een deel door Vryleve.



6. Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Bij 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (ZAV's) gaat het om veranderingen die aard en nagelvast zitten in de woning. U kunt hierbij denken aan een keuken, garage, dakkapel, dakraam, isolatie of dubbel glas dat u zelf heeft aangebracht in de woning.

Als u zelf aanpassingen of veranderingen heeft gedaan in de woning, de zogenaamde 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (ZAV's) mag u deze uit de woning verwijderen en meenemen. Hiervoor ontvangt u geen vergoeding.

Vanwege uw veiligheid, mag u zelf geen voorzieningen verwijderen die asbesthoudend zijn. Deze voorzieningen worden op een verantwoorde manier gesaneerd.

6.1 Vergoeding zelf aan te brengen voorzieningen

Kunt u de aanpassingen of veranderingen niet meenemen naar uw nieuwe woning, dan komt u eventueel in aanmerking voor een vergoeding.

Om in aanmerking te komen voor een vergoeding, moet de aanpassing/verandering minimaal voldoen aan de volgende criteria:

- aangebracht voor het sloop- /renovatiebesluit;
- aangebracht met toestemming van Vryleve;
- niet ouder dan 10 jaar;
- aangebracht met de benodigde vergunning (indien noodzakelijk)
- u kunt aantonen wat u ervoor betaald heeft
- is van voldoende technische kwaliteit

De hoogte van het bedrag wordt bepaald door de ZAV-regeling van Vryleve. De waarde van de voorziening wordt gebaseerd op kosten of aanschafprijs op het moment dat de voorziening in de woning is aangebracht. Op dit bedrag vindt een afschrijving plaats van ten hoogste 10 jaar plaats. Om een vergoeding te kunnen bepalen, moet u de leeftijd en de oorspronkelijke waarde van de voorziening aantonen.

Als u een vergoeding ontvangt, krijgt u de vergoeding tegelijk met het tweede deel van de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. De vergoeding wordt verrekend met eventuele huurachterstanden.

Als u het niet eens bent met de hoogte van de vergoeding, dan kan de huurder een beroep doen op de regionale geschillencommissie Oost-Gelderland (zie hoofdstuk 9).

7. Onderhoud en oplevering

7.1 Onderhoud

De te slopen woningen worden tot de datum van sloop of ingrijpende renovatie sober en doelmatig onderhouden. Vryleve zorgt ervoor dat de woning bewoonbaar blijft. Verbeteringen en vervangingen die tot meer comfort leiden, worden niet meer uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de woning wind- en waterdicht is en blijft.

Reparatieverzoeken kunt u gewoon blijven indienen bij Vryleve.

7.2 Opleveren van de woning

Als u een huurovereenkomst tekent voor een wisselwoning of definitieve andere woning, moet u de huur opzeggen van uw huidige woning. Daarna maken wij een afspraak met u voor een voor- en een eindopname. Tijdens de vooropname bespreken wij met u hoe u de woning moet opleveren.

8. Leefbaarheid

Vryleve spant zich in voor de leefbaarheid in de buurt. Hierbij kunnen we niet zonder medewerking van de huurders en bewoners die een oogje in het zeil houden en contact met ons opnemen als zich ongewenste situaties voordoen.

Als woningen leegkomen, schakelt Vryleve eventueel een leegstandsbeheerder in om de woningen tijdelijk te laten bewonen. Bij lege woningen zorgt Vryleve voor het tuinonderhoud.

9. Klachten en geschillenregeling

Het kan zijn dat u tijdens de uitvoering van het project niet tevreden bent over de werkwijze van Vryleve. Laat het ons dan weten, dan gaan we samen op zoek naar een oplossing. Bent u niet tevreden over de oplossing, dan kunt u het geschil voorleggen aan de regionale geschillencommissie Oost-Gelderland. Op onze website vindt u hierover meer informatie.

10. Hardheidsclausule

Het kan gebeuren dat dit Sociaal Plan voor u aanzienlijk ongunstiger gevolgen heeft dan voor andere huurders. U kunt dan een beroep doen op deze clausule en Vryleve vragen om in uw geval af te wijken van het Sociaal Plan en/of aanvullende maatregelen te treffen. Wij ontvangen uw verzoek graag schriftelijk of per mail.



Bijlagen

1. Aanvullende afspraken per project
2. Uitleg passend toewijzen

Bijlage 1 Aanvullende afspraken per project

Naast de afspraken in het sociaal plan, gelden een aantal extra afspraken alleen voor dit project.

Bijlage 2 Uitleg passend toewijzen

Sinds 2016 moeten corporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Dit betekent dat de corporatie ervoor moet zorgen dat de hoogte van uw huur past bij de hoogte van uw inkomen en uw huishoudgrootte. U kunt daarom niet op alle woningen reageren.

Om te kunnen beoordelen of de huurprijs past bij uw inkomen en huishoudgrootte, vraagt de corporatie uw gegevens bij een woningtoewijzing.

Bent u op zoek naar een woning en heeft u een inkomen onder de huurtoeslaggrens? Dan komt u alleen in aanmerking voor woningen met een huur tot € 633,25 (als u met één of twee personen bent) of tot € 678,66 (als u met drie of meer personen bent). Hierdoor huurt u een woning met een huur die past bij uw huishoudinkomen.

In onderstaande tabel is aangegeven welke kale huurprijs passend is bij welk huishouden. Voor alle bedragen geldt prijspeil 2021.

Aantal personen/ maximaal jaarinkomen	Huur lager dan € 633,25	Huur tussen € 633,23 - € 678,66	Huur tussen € 678,66 - € 752,33
1 persoon tot € 23.725 vanaf de AOW leeftijd € 23.650	✓	✗	✗
2 personen tot € 32.200 vanaf de AOW leeftijd € 32.075	✓	✗	✗
3 of meer personen tot € 32.200 vanaf de AOW leeftijd € 32.075	✓	✓	✗