

Sociaal plan

Voor wie

Deze afspraken gelden alleen voor de huurder die:

- een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft gesloten met Woonstichting Land van Altena;
- een woning bewoont met als adres De Ster 1 -39 Almkerk;
- de woning als goed huurder bewoont;
- de huur van de woning zelf opzegt na 15 februari 2023.

Als u niet aan deze voorwaarden voldoet, dan zijn de afspraken uit dit sociaal plan voor u niet van toepassing.

Contactgegevens

Woonstichting Land van Altena
Postbus 75
4255 ZH Nieuwendijk

T 0183 - 40 87 88

E info@landvanaltena.nl

Sloopbesluit

Reden

De woningen aan De Ster 1-39 voldoen niet aan de gewenste woningkwaliteit. Het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woningen vraagt om een grootschalige renovatie.

Vanuit onze maatschappelijke taak is sloop en ontwikkeling nieuwbouw een financieel gezonder besluit.

We realiseren ons dat ons besluit voor u, als bewoner, ingrijpend is. Daarom begeleiden we u naar een nieuwe woning. De afspraken die hierbij gelden zijn in dit sociaal plan uitgewerkt.

Brief

U ontving op 15 februari 2023 ons schriftelijk sloopbesluit.

We hebben het besluit ruim voor de definitieve sloopdatum gecommuniceerd. Waarmee we u en uw burens zoveel mogelijk tijd bieden om te verhuizen naar een passende nieuwe woning.

De definitieve sloopdatum delen we uiterlijk 18 maanden voorafgaand per brief aan u mee.

Huisbezoek

Recent hebben we u thuis bezocht. Het huisbezoek had tot doel:

- U te informeren over het sloopbesluit en uw rechten.
- Het inventariseren van uw woonwensen.
- Het ophalen van informatie over aanpassingen in en aan de woning.
- Het bespreken van uw persoonlijke omstandigheden die van invloed zijn voor de nieuwe woning.
- Het ophalen van uw input voor het sociaal plan.

We hebben u een gespreksverslag van het bezoek toegestuurd.

Huuropzegging

U zegt zelf de huur op

U gaat verhuizen en zegt daarom zelf de huur op. U kunt dit doen op elke willekeurige dag in de maand rekening houdend met een opzegtermijn van 1 maand. We plannen dan een voor- en eindinspectie met u in. U ontvangt vervolgens van ons de bevestiging huuropzegging waarin we de inspectie afspraken benoemen. Bij de eindinspectie levert u de sleutels van de te slopen woning bij ons in.

Woonstichting Land van Altena zegt de huur op

We zeggen de huur op als u:

- niet minimaal 12 maanden voor de sloopdatum de huur heeft opgezegd;
- niet akkoord gaat met de afspraken uit dit sociaal plan;
- zich niet houdt aan de afspraken uit dit sociaal plan.

We sturen u in dat geval een aangetekende brief waarin wordt aangegeven dat de huurovereenkomst vanwege dringend eigen gebruik wordt beëindigd. Wanneer u binnen 6 weken schriftelijk instemt met de huuropzegging, ontvangt u de bevestiging huuropzegging. Als u niet instemt, dan starten we een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst.

BW 7 art 274 | BW 7 art 271

Nieuwe woning

Inschrijving als woningzoekende

Voor een woningaanbod heeft u een actieve inschrijving in Woongaard nodig. Staat u nog niet ingeschreven dan schrijft Woonstichting Land van Altena u in. U betaalt voor de inschrijving geen kosten.

Voorrang

U heeft voorrang op een passende woning in de gemeente Altena. We verwerken dit bij uw inschrijving in Woongaard. We behouden wel de ruimte om andere urgenten voor te laten gaan, waaronder en niet uitsluitend:

- kandidaten met een zorgindicatie. Degenen met de oudste indicatie krijgen de aangepaste woning als eerste aangeboden en gaan voor op andere urgenten, waaronder herstructureringskandidaten
- kandidaten die vanuit gemeentelijke afspraken, zoals status- en verblijfhouders, gehuisvest dienen te worden in de gemeente Altena. Deze kandidaten hebben geen vrije keuze.

Heeft u dezelfde woonwens als uw burenen? Dan gaat degene met de langste woontijd in de huidige woning voor.

Reageren

De beschikbare woningen worden aangeboden op Woongaard. U kunt hier zelf op reageren of we kunnen dit voor u doen. Tijdens het huisbezoek heeft u uw voorkeur aangegeven.

Reageren wij voor u? Dan doen we dit op basis van uw woonwensen. In het gespreksverslag hebben we uw wensen omschreven. Wilt u deze aanpassen dan kunt u dit aan ons doorgeven.

Passende woning

Onder passende woning verstaan we een woning met een huurprijs passend bij de huishoudgrootte en -inkomen. We houden daarnaast zoveel mogelijk rekening met uw woonwensen. De verhuurder van de nieuwe woning beoordeelt of deze passend is.

Passende aanbieding

Bent u de eerste kandidaat dan kunt u de woning bezichtigen. Bent u niet tevreden met het aanbod dan horen we graag de reden. Ligt het aan de woning zelf dan zijn we duidelijk of er alternatieven zijn.

Ligt het aan de afwerking van de woning dan is hier in principe de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding voor.

Financieel

Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding

Een verhuizing brengt voor u de nodige kosten met zich mee. Kosten voor bijvoorbeeld wand- en vloerafwerking en de verhuizing zelf. U krijgt hiervoor de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van € 7.156,- (prijsspeil maart 2023).

- De vergoeding ontvangt u wanneer u de huurovereenkomst van uw huidige woning zelf opzegt.
- Het recht op de vergoeding is niet overdraagbaar. We keren bij overlijden geen vergoeding uit aan de erven, tenzij de erven de medehuurder is van de woning.
- Het recht op de vergoeding vervalt als de woning vrijkomt vanwege het niet nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

BW 7 art 220 lid 6

De vergoeding wordt gespreid uitbetaald. U krijgt 75% bij huuropzegging. De overige 25% van de vergoeding wordt uitbetaald na inlevering van de sleutels.

Geen dubbele huur

Als u de huurovereenkomst van de huidige woning opzegt, zetten we de huurbetaling van de laatste maand stop. U betaalt dus voor deze maand geen huur. Eventuele verbruikskosten als (zonne)stroom brengen we wel in rekening.

We verrekenen deze vergoeding met de 1^{ste} nota of de eindafrekening. U mag hierin zelf aangeven wat u wenst.

Voor de nieuwe woning betaalt u vanaf de ingangsdatum van het nieuwe contract de overeengekomen huurprijs.

Huurprijs

De huurprijs mag jaarlijks worden verhoogd. Dit geldt ook voor te slopen woningen. We maken elk jaar de afweging of we de verhoging voor de woningen De Ster 1 - 39 doorvoeren. We informeren u over de uitkomst per brief waarin ook de datum van de verhoging wordt benoemd. De verhoging per 1 juli 2023 hebben we niet doorgevoerd.



Huurgewenning

Voor de nieuwe woning betaalt u de geldende huurprijs, passend bij uw huishoudgrootte en -inkomen. Als u huurtoeslag ontvangt, bedraagt de huurprijs niet meer dan de zogeheten aftoppingsgrens. Als u geen huurtoeslag ontvangt is de geldende huurprijs de streefhuur. Bij het woningaanbod benoemen we altijd de netto huurprijs en de servicekosten.

We gaan er hiermee vanuit dat de huurprijs van de nieuwe woning redelijk en betaalbaar is. We kennen om die reden geen huurgewenning toe. Als u van mening bent dat u hierdoor wordt benadeeld kunt u een verzoek tot huurgewenning indienen. We beoordelen uw verzoek op basis van wet- en regelgeving, geldend beleid en uw motivatie met eventuele bewijsstukken.

Aanpassingen

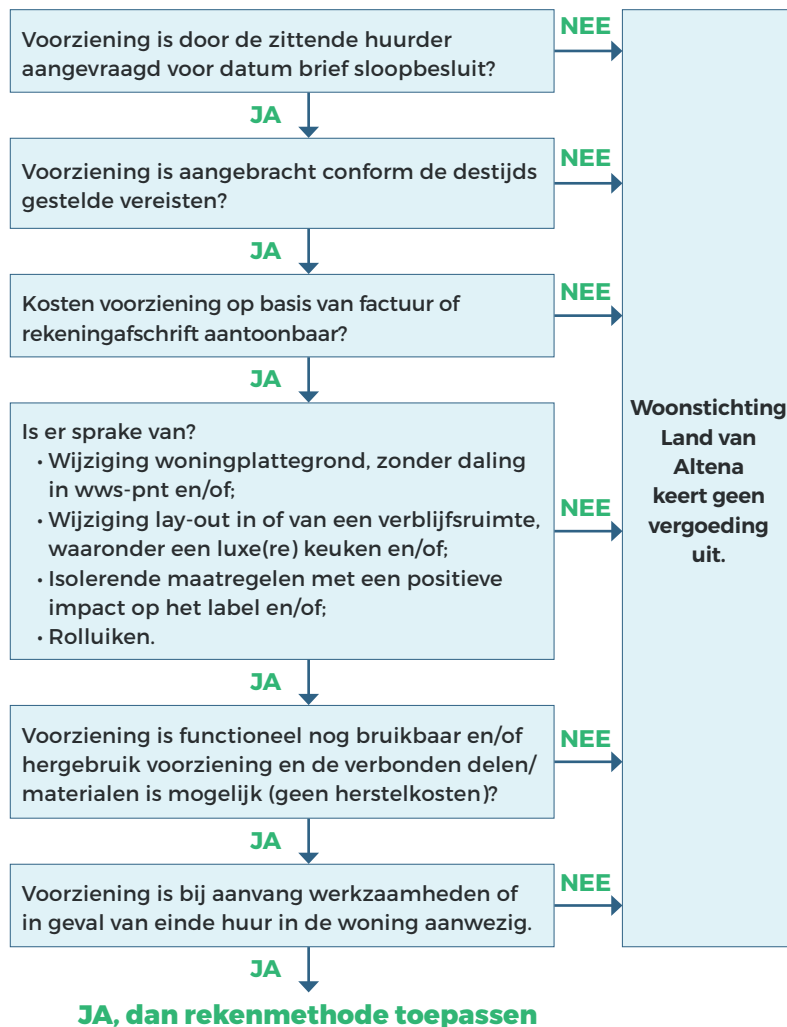
Er is geen wettelijke regeling die verhuurders verplicht een vergoeding uit te keren voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Voor kleine aangebrachte voorzieningen zoals een verlengd aanrechtblad, extra (luke) wandtegels en wand- en vloerafwerking keren we daarom geen vergoeding uit. Hier staan de vergoedingen onder financieel (zie pag. 4) tegenover. Als de huidige woning aansluitend tijdelijk wordt verhuurd, mag u aan de opvolgende huurder een overnamevergoeding vragen. U komt de hoogte van deze vergoeding gezamenlijk overeen, Woonstichting Land van Altena is hierin geen partij.

Ergonomische aanpassingen

Als u om medische redenen | gebruiksgemak aanpassingen heeft aangebracht mag u uitgaan van:

- Aanpassingen aangebracht met een WMO-verklaring zullen indien nodig en voor zover technisch mogelijk door ons in de nieuwe woning kosteloos worden overgebracht.
- Aanpassingen die niet kunnen worden overgebracht zullen opnieuw moeten worden aangevraagd waar nodig ondersteund door ons. We dragen in alle redelijkheid de eventuele vervangingskosten.
- Aanpassingen door u zelf aangebracht als een douchebeugel mag u meeverhuizen naar de nieuwe woning en kan, indien het een woning is van Woonstichting Land van Altena, onze eigen onderhoudsdienst voor u monteren.
- Als er specifieke aanpassingen nodig zijn zal hier in het aanbod rekening mee worden gehouden.

Heeft u grotere aanpassingen aangebracht, dan keren we een vergoeding uit als voldaan wordt aan:



Rekenmethodiek

Getoonde kosten voorziening minus

- eventuele herstelkosten door Woonstichting Land van Altena als zij de woning in de huidige staat zou doorverhuren;
- afschrijvingstermijnen van de voorziening;
 - 50% van de oorspronkelijke kosten over de eerste 5 jaar na ingebruikname;
 - 10% van de oorspronkelijke kosten voor elk opvolgend jaar na ingebruikname.

De voorziening is na 10 jaar afgeschreven.

- De totale vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen bedraagt nooit meer dan de hoogte van de wettelijke verhuisen herinrichtingskostenvergoeding.
- De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld op de datum van huuropzegging. We kunnen op verzoek voorafgaand een proefberekening maken.

Verwachtingen



Onderhoud

Totdat u de woning verlaat onderhouden we de woning zoals u van ons mag verwachten.

Grotere investeringen als een nieuwe CV-ketel zullen we echter niet meer doen. Heeft u een reparatieverzoek dan kunt u ons gewoon bellen.

T: 0183 - 40 87 88

Bewoning

Wat u van ons mag verwachten, verwachten we ook van u. We gaan er vanuit dat u de woning tot en met sleutelovername netjes bewoont en onderhoudt.

Regelen

We maken tijdens de voorinspectie met u afspraken over de staat waarin u de woning aan ons moet opleveren. U mag onderdelen uit de woning verwijderen, mits ze door u zijn aangebracht.

Uitbetaling

Vanaf huuropzegging ontvangt u van ons de vergoeding(en), zoals de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding. We maken de bedragen aan u over op het door u aangegeven bankrekeningnummer, tenzij er sprake is van de hieronder beschreven situaties.

Verrekening

Eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen worden in mindering gebracht op de vergoeding(en).

Bewindvoering

Wanneer u onder bewind staat, dan vindt uitbetaling plaats op basis van de afspraken met uw bewindvoerder.

Ontzorgen

U kunt de vergoeding(en) in natura laten uitbetalen. Een regeling waarmee we de verhuizing voor u regelen. De kosten hiervan brengen we in mindering op de vergoeding(en) en kan niet meer bedragen dan de totale waarde van deze vergoeding(en).

Informatie

We blijven u actief informeren over noemenswaardige ontwikkelingen, via bijvoorbeeld onze algemene nieuwskrant.

Als de informatie persoonlijker is dan sturen we u een brief of we komen bij u op huisbezoek. Afhankelijk van uw eigen wensen en voorkeuren.



Afspraken?

Hardheidclausule

Zijn er afspraken die voor u als huurder negatieve gevolgen hebben en duidelijk nadeliger zijn voor u dan voor de overige huurders? Dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule. U verzoekt Woonstichting Land van Altena dan om af te wijken van deze afspraken. Uw verzoek, met motivatie en eventuele bewijsstukken, kunt u sturen naar info@landvanaltena.nl. We nemen binnen 30 dagen een besluit. De uitslag wordt schriftelijke meegedeeld.

Klachten

Met dit sociaal plan willen we duidelijkheid geven. Het kan gebeuren dat u vindt dat bepaalde onderdelen van deze afspraken voor u niet eerlijk uitpakken. Of dat u het gevoel heeft dat we niet juist omgaan met bepaalde onderdelen van deze afspraken. In dat geval kunt u een klacht indienen:

Regionale Klachtencommissie Rivierenland

De Hoef 2
5311 GH Gameren

Leefbaarheid

De leefbaarheid in uw omgeving kan veranderen, bijvoorbeeld door leegstand. Om leegstand te voorkomen verhuren we zo lang als mogelijk de vrijkomende woningen op basis van de leegstandswet. Wat wil zeggen dat huurders een tijdelijke overeenkomst krijgen met hierin dezelfde plichten over onderhoud en goed huurderschap als u.

Als leegstand niet te voorkomen is dan nemen we maatregelen om de buitenzijde van de woning er netjes en zo verzorgd mogelijk uit te laten zien. U kunt bijvoorbeeld denken aan het ophangen van gordijnen en het verzorgen van de tuin.