



Sociaal plan Schutskooiwijk Sloop

Sociaal plan Schutskooiwijk

Om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden moet Woningbouwvereniging Poortugaal (WBV Poortugaal) soms besluiten om woningen te slopen, al dan niet met vervangende nieuwbouw. WBV Poortugaal realiseert zich dat een besluit tot sloop van woningen een confronterende mededeling is naar de huurders van de betreffende woningen. Daarom is het van belang om duidelijkheid te verschaffen met betrekking tot de rechten en plichten van de huurders die te maken krijgen met sloop van hun woning. De rechten en plichten van de huurders en die van WBV Poortugaal zijn vastgelegd in dit Sociaal Plan bij sloop. Het Sociaal Plan bij sloop biedt huurders duidelijkheid over wat men kan verwachten van WBV Poortugaal gedurende de periode van het sloopbesluit tot eventuele nieuwbouw.

De Huurdersgroep Schutskooiwijk is betrokken geweest bij het opstellen van het Sociaal plan.

Voor het Sociaal plan is als basis het Sociaal reglement (vastgesteld op 15 december 2020) van WBV Poortugaal gebruikt.

De regels in dit Sociaal plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving zoals onder andere de Woningwet en de Verordening Woonruimtebemiddeling. Indien de wet- of regelgeving wijzigt zal het Sociaal plan hierop worden gecontroleerd en zo nodig aangepast. Naast deze regelingen blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurders van kracht en zal WBV Poortugaal deze respecteren. In deze regeling staan met name zaken die WBV Poortugaal aanvullend op de wettelijke bepalingen samen met de huurders wil regelen.

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen
2. Sloop
 - Procedures en communicatie
 - Vervangende huisvesting
 - Vergoedingen
 - Leefbaarheid
 - ZAV
3. Slotbepalingen

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

- 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 Leegstandwet, of een huurovereenkomst voor ten hoogste 2 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 huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid I sub c BW;
- Sloopbesluit: Het besluit van WBV Poortugaal waarin is bepaald dat een woning voor herstructurering gesloopt zal worden.
- Sociaal Reglement: Het Sociaal Reglement dat is vastgesteld op 15 december 2020 door het bestuur van WBV Poortugaal na overleg met het college van B & W van de gemeente Albrandswaard en de Klankbordgroep, die haar huurders vertegenwoordigt.
- Sociaal plan: In het Sociaal plan Schutskooiwijk wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van het Sociaal reglement afgeweken. In het Sociaal plan wordt vastgelegd:
- Welke woningen in het projectgebied vallen waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten uit het Sociaal plan;
 - De peildatum vanaf welk moment deze rechten voor huurders gelden;
 - Specifieke maatregelen die voor het project gelden, waaronder de geldende vergoedingsregelingen.
- Peildatum: De datum vanaf welk moment de rechten uit dit Sociaal plan door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend.
- Huurder: Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten samen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders en gezinsleden in het plangebied. Alle aanspraken die dit Sociaal plan voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.
- Verhuurder: De instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval WBV Poortugaal
- Leegstandswet: Op basis van de leegstandswet kunnen woningen tijdelijk worden verhuurd in geval van voorgenomen sloop en bij ingrijpende herstructurering en renovatie. De huurbescherming uit het Burgerlijk Wetboek is dan niet van toepassing.
- Tijdelijke verhuur: Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet of Burgerlijk Wetboek artikel 271.1 (wisselwoning bij sloop of renovatie)
- Huurdersgroep Schutskooiwijk: Is een groep huurders die de huurders van de Schutskooiwijk vertegenwoordigen en is daarmee de gesprekspartner in het overleg met WBV Poortugaal.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit Sociaal plan is vastgesteld in mei 2021 door het bestuur van WBV Poortugaal na overleg met de Huurdersgroep Schutskooiwijk. De Klankbordgroep en Gemeente Albrandswaard zijn vooraf geïnformeerd. De geldigheidsperiode van dit Sociaal plan eindigt bij afronding van het herstructureringsproject Schutskooiwijk of bij de definitieve herhuisvesting van alle huurders uit het plangebied.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit Sociaal plan is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van WBV Poortugaal in
Repelstraat 1 – 35 oneven
Repelstraat 2 – 32 even
Schutskooistraat 1 – 35 oneven
Schutskooistraat 2 – 36 even
Vlasstraat 1 – 25 oneven
Ouwelandsestraat 2 – 18 even
Kerkachterweg 3 – 33 oneven (afhankelijk of het besluit renovatie of sloop wordt)
- 3.2 Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit Sociaal plan wanneer zij:
- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
 - in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
 - niet op andere - niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde - gronden hun woning moeten verlaten, bijvoorbeeld omdat de verplichtingen uit de huurovereenkomst niet worden nagekomen.

2. Sloop

• Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 WBV Poortugaal informeert haar huurders in de Schutskooiwijk schriftelijk in 2021 over:
- o Het besluit om woningen te slopen
 - o De verdere planning
 - o De relevante rechten en plichten van huurders en WBV Poortugaal.
- 4.2 Na het genomen sloopbesluit wordt de kale huurprijs van de woning die in aanmerking komt voor sloop bevroren. Er komt geen huurverhoging meer.

Artikel 5 - Informatieverstrekking sloop

- 5.1 Voor sloop is het nodig dat de huurovereenkomst wordt beëindigd. Daarom zal de huurder worden gevraagd of hij met de beëindiging van de huurovereenkomst, vanwege sloop, kan instemmen. Als de huurder niet akkoord gaat met de beëindiging van de huurovereenkomst, vanwege sloop, dan zal WBV Poortugaal een gerechtelijke procedure starten waarbij zij de rechter vraagt om de huurovereenkomst te beëindigen. WBV Poortugaal kan niet eerder een gerechtelijke procedure starten nadat de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot is opgezegd. In de opzeggingsbrief zal de huurder worden gevraagd of hij binnen 6 weken wil laten weten of hij instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.
- 5.2 WBV Poortugaal zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd

door een persoonlijk gesprek. De gesprekken zullen plaatsvinden bij de huurder thuis, in een projectwoning of op het kantoor van WBV Poortugaal, uiterlijk 12 maanden voor de geplande datum van sloop.

5.3 In het persoonlijk gesprek, de huurder mag zich laten bijstaan door een derde, zal onder meer het volgende aan de orde komen:

- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop door WBV Poortugaal;
- het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit Sociaal plan;
- de huurder informeren dat hij passende vervangende woonruimte moet kunnen verkrijgen en recht heeft op een wettelijke verhuiskostenvergoeding.
- het inventariseren van de woonwensen van de huurder; onder andere de voorkeur naar woningtype, grootte en huurprijs. WBV Poortugaal geeft de huurder informatie over de kans van slagen op de woning van zijn voorkeur;
- uitleg over de procedure woonruimtebemiddeling bij Woonnet Rijnmond en het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing/herhuisvestingsurgentie en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- het inventariseren van door de huurder, met toestemming van de verhuurder, zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;

Formulier inventarisatie woonwensen

Alle afspraken die gemaakt zijn tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd op het formulier woonwenseninventarisatie. Het is belangrijk dat hetgeen op het formulier staat vermeld juist en volledig is. Op basis hiervan zoekt huurder naar andere passende woonruimte en WBV Poortugaal houdt dit formulier aan wanneer zij direct een woningaanbieding doet. Huurder zorgt ervoor dat tijdens het individuele gesprek het huishoud- en inkomensgegevens, onderbouwd met een inkomensverklaring van de Belastingdienst overlegd kan worden.

De huurder krijgt een afschrift van het formulier met het verzoek hierop binnen 1 week te reageren. Bij akkoord wordt het formulier door WBV Poortugaal en huurder ondertekend. De huurder krijgt een kopie van het formulier.

5.4 WBV Poortugaal zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning, hierbij rekening houdend met de te doorlopen fases van de herhuisvestingsurgentie. Indien het op grond van de gemeentelijke Verordening Woonruimtebemiddeling mogelijk is om middels een herhuisvestingsurgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal WBV Poortugaal deze herhuisvestingsurgentie verstrekken.

Artikel 6 - Communicatie gedurende uitvoering

6.1 WBV Poortugaal stelt één of meer contactperso(n)en(en) aan, die gedurende het gehele proces van sloop en herhuisvesting het vaste aanspreekpunt voor de huurders zijn. De contactpersonen zullen, indien dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder voeren en zullen behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.

6.2 De contactpersonen van WBV Poortugaal houden voor de huurders, zolang hier behoefte aan is een spreekuur in de projectwoning.

- 6.3 In de projectwoning is nieuwe, belangrijke en ter zake doende informatie over de vorderingen van het plan zichtbaar.
- 6.4 Huurders van WBV Poortugaal en andere belanghebbenden in het plangebied worden (via een nieuwsbrief, website, in de projectwoning en/of informatieavond) geïnformeerd over onder andere de voortgang van de planning van de werkzaamheden en mogelijke overlast.
- 6.5 WBV Poortugaal voert tijdens de periode van herstructurering periodiek overleg met de Huurdersgroep. In dit overleg worden de volgende punten besproken:
- planning, voortgang bouwactiviteiten;
 - eventuele knelpunten en overlast door de uitvoering van sloop- en nieuwbouwactiviteiten;
 - leefbaarheid in de wijk.

Artikel 7 - Procedure opzeggen - opleveren woning

- 7.1 Huurder die op grond van sloop zijn/haar huurovereenkomst opzegt mag in afwijking van de Algemene Huurvoorwaarden een flexibele opzeggingstermijn aanhouden.
- 7.2 Ingeval van sloop moet huurder de woning leeg aan WBV Poortugaal opleveren.
Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het Sociaal plan vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit Sociaal plan ontlenen en moeten de woning opleveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.
- 7.3 Bij opzegging, door huurder of WBV Poortugaal, na de in het Sociaal plan vast te stellen peildatum, wordt coulant omgegaan met de opleveringseisen. In overleg met de opzichter worden hier redelijke afspraken over gemaakt. Waar mogelijk kunnen zaken in de woning achterblijven die geschikt zijn voor tijdelijke verhuur. Afspraken over de opleverstaat worden schriftelijk vastgelegd in het opnamerapport.
- 7.4 Het verwijderen van asbesthoudende materialen wordt door WBV Poortugaal voor haar rekening genomen.
- 7.5 De woning dient leeg en bezemschoon te worden opgeleverd, rekening houdend met de afspraken die zijn opgenomen in het opnamerapport (artikel 7.3), bij het inleveren van de sleutel. Eventuele kosten indien de woning niet leeg of bezemschoon wordt achtergelaten, worden verrekend met de verhuiskostenvergoeding.

• **Vervangende huisvesting**

Artikel 8 - Herhuisvesting bij sloop

- 8.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning moet verlaten moet andere passende vervangende woonruimte kunnen verkrijgen. De huurder zal daarbij zelf op zoek moeten gaan naar zo'n woning. Daarnaast heeft WBV Poortugaal een inspanningsverplichting om huurder ook zelf een passende vervangende woonruimte aan te bieden. Huurder zal aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot (onder meer) huishoudinkomen en gezinssamenstelling en eventuele overige criteria (bv. leeftijd) moeten voldoen.
- 8.2 Vervangende woonruimte is voor de huurder passend als deze gelet op de gezinssamenstelling en inkomen van de gezinsleden voldoet aan de toewijzingscriteria (passend toewijzen). Een passende woning kan dus ook een andersoortige woning zijn.
- 8.3 De huurder waarvan zijn woning gesloopt wordt krijgt een herhuisvestingsurgentie. Het verzamelinkomen mag hiervoor niet hoger zijn dan:
- Eenpersoonshuishouden € 40.765,00 (prijspeil 2022)
 - Meerpersoonshuishouden € 45.014,00 (prijspeil 2022).

- De herhuisvestingsurgentie bevat o.a een zoekprofiel voor woonruimte en een maximale huurprijs. Het zoekprofiel voor woonruimte bevat een woningtype dat gelijkwaardig is aan dat van de huidige woning.
- 8.4 De herhuisvestingsurgentie wordt niet eerder dan 18 maanden voor de geplande datum van sloop afgegeven.
- 8.5 De herhuisvestingsurgentie kent drie fasen:
- De eerste fase van zelf zoeken, duur negen maanden
 - De tweede fase van actieve bemiddeling door WBV Poortugaal, duur zes maanden. In deze fase doet WBV Poortugaal huurder maximaal twee passende aanbiedingen. Aanbiedingen, weigeringen en weigeringsredenen van passende aanbiedingen worden schriftelijk vastgelegd. Over de weigeringsgronden wordt een rapport gemaakt voor een eventuele juridische procedure.
WBV Poortugaal kan om moverende redenen besluiten om een huurder met een herhuisvestingsurgentie direct in de tweede fase te plaatsen en door actieve bemiddeling maximaal twee passende aanbiedingen doen.
 - De derde fase voor een juridisch traject, duur drie maanden.
- 8.6 Bij echtscheiding in de periode na de ingangsdatum van de herhuisvestingsurgentie is de urgentie van toepassing op die persoon die via de rechter via een voorlopige voorziening de woning toegewezen krijgt.
- 8.7 Inwonenden (waartoe ook thuiswonende volwassen kinderen behoren) worden verwacht mee te verhuizen met de hoofdhuurder. Zij komen niet in aanmerking voor een herhuisvestingsurgentie.
- 8.8 Als een huurder met een herhuisvestingsurgentie een passende woning accepteert, behoudt hij de eerder opgebouwde inschrijfduur bij Woonnet Rijnmond.
- 8.9 WBV Poortugaal spant zich in om huurders, die op basis van het verzamelinkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, binnen het bezit van WBV Poortugaal een sociale huurwoning toe te wijzen met een huurprijs op de maximale sociale huurgrens tenzij de vrij toe te wijzen ruimte die hiervoor mag worden gebruikt volledig is benut.
- 8.10 Huurder gaat zelf actief op zoek naar vervangende passende woonruimte. Een huurder die hiertoe niet in staat is kan dit tijdens het persoonlijke gesprek met de contactpersoon aangeven. WBV Poortugaal kan in overleg met de huurder bemiddelen bij het regelen van hulp.

Artikel 9 – Doorstroomregeling

- 9.1 WBV Poortugaal biedt huurders uit de Schutskooiwijk vanaf 2021 voorrang in de doorstroomregeling, d.w.z. dat zij naar een vrijkomende huurwoning binnen het bezit van WBV Poortugaal kunnen verhuizen. Ook bij de doorstroomregeling gelden de regels m.b.t. passend toewijzen. Bij huurder met een verzamelinkomen hoger dan (zie tabel hieronder) is het alleen mogelijk als de vrij toe te wijzen ruimte die hiervoor mag worden gebruikt nog niet volledig is benut:
- Eenpersoonshuishouden € 40.765,00 (prijspeil 2022)
 - Meerpersoonshuishouden € 45.014,00 (prijspeil 2022).

De volgorde van toewijzing in de doorstroomregeling is als volgt:

- o Datum sloop huidige woning in de Schutskooiwijk (als deze al bekend is)
- o Woonduur huidige woning in de Schutskooiwijk.
- o Inschrijfduur WoonnetRijnmond, waarbij een woningzoekende met een urgentie- of herhuisvestingsurgentie (waarvan het zoekprofiel past bij de woning) voorrang heeft.

Artikel 10 -Terugkeer naar de Schutskooiwijk

- 10.1 Huurders die vanwege sloop naar nieuwbouw (op de locatie van de te slopen woning(en)) willen terugkeren kunnen dit kenbaar maken in het individuele gesprek.
- 10.2 WBV Poortugaal biedt huurders een terugkeergarantie naar een passende woning met een inkomen tot
- Eenpersoonshuishouden € 40.765,00 (prijspeil 2022)
 - Meerpersoonshuishouden € 45.014,00 (prijspeil 2022).
- 10.3 Voor huurders met een inkomen hoger dan (zie tabel hieronder) spant WBV Poortugaal zich in voor terugkeer naar een passende woning als hiervoor binnen de vrij toe te wijzen ruimte die hiervoor gebruikt mag worden mogelijkheden zijn.
- Eenpersoonshuishouden € 40.765,00 (prijspeil 2022)
 - Meerpersoonshuishouden € 45.014,00 (prijspeil 2022).
- 10.4 Voor huurders met een huurovereenkomst met een ingangsdatum na 1 juni 2021 geldt de terugkeergarantie/inspanning niet.
- 10.5 Terugkeer is afhankelijk van de woningtypes, huurprijs, en persoonlijke huishoudsituatie en zal niet altijd mogelijk zijn voor hetzelfde woningtype als het huidige woningtype.
- 10.6 Voordat de nieuwbouwwoningen worden geadverteerd via Woonnet Rijnmond bespreekt WBV Poortugaal met deze huurders hun terugkeer in de wijk. Bij terugkeer in de wijk wordt rekening gehouden met de woonwensen. De woning moet voor de huurder wel passend zijn.
- 10.7 De huurder krijgt één aanbieding voor een nieuwbouwwoning. Huurder informeert WBV Poortugaal binnen één week of hij deze aanbieding accepteert. Huurders die gebruik maken van deze regeling kunnen niet opnieuw aanspraak maken op de bepalingen uit dit Sociaal plan.
- De volgorde van toewijzing in de doorstroomregeling is als volgt:
- o Datum sloop huidige woning in de Schutskooiwijk (als deze al bekend is)
 - o Woonduur huidige woning in de Schutskooiwijk.
 - o Inschrijfduur WoonnetRijnmond, waarbij een woningzoekende met een urgentie- of herhuisvestingsurgentie (waarvan het zoekprofiel past bij de woning) voorrang heeft.

Artikel 11 - Wisselwoning

- 11.1 De huurder die na sloop van zijn woning wil terugkeren naar nieuwbouw op de locatie van de te slopen woning(en) heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. WBV Poortugaal tracht hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen.
- WBV Poortugaal biedt huurders een terugkeergarantie naar een passende woning met een inkomen tot*
- *Eenpersoonshuishouden € 40.765,00 (prijspeil 2022)*
 - *Meerpersoonshuishouden € 45.014,00 (prijspeil 2022).*
- Voor huurders met een inkomen hoger dan (zie tabel hieronder) spant WBV Poortugaal zich in voor terugkeer naar een passende woning als hiervoor binnen de vrij toe te wijzen ruimte die hiervoor gebruikt mag worden mogelijkheden zijn.*
- *Eenpersoonshuishouden € 40.765,00 (prijspeil 2022)*
 - *Meerpersoonshuishouden € 45.014,00 (prijspeil 2022).*

- 11.2 De huurovereenkomst van de te slopen woning wordt beëindigd en voor de wisselwoning wordt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan tot aan oplevering van de nieuwbouwwoning.
- 11.3 Voor de wisselwoning is huurder een kale huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de kale huurprijs van de door hem gehuurde te slopen woning.
- 11.4 De wisselwoning krijgt geen jaarlijkse huurverhoging.
- 11.5 WBV Poortugaal zorgt ervoor dat bij ingang de wisselwoning schoon, gestoffeerd, gesausd en/of behangen is.
- 11.6 Zodra huurder kan terugkeren naar een nieuwbouwwoning op de locatie van de te slopen woning(en) moet hij de wisselwoning schoon en in oorspronkelijke staat (zoals hij deze bij aanvang opgeleverd heeft gekregen) opleveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. WBV Poortugaal heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond artikel 13.1 van dit reglement aanspraak op kan maken.
- 11.7 Het kan zijn dat huurders zo tevreden zijn in de wisselwoning dat zij daar graag definitief willen blijven wonen. Zij moeten dit uiterlijk binnen één jaar na bewoning van de wisselwoning aan WBV Poortugaal schriftelijk kenbaar maken. Voor het toestaan van definitieve bewoning van de wisselwoning gelden de volgende voorwaarden:
- de woning moet passend zijn
 - als besloten wordt tot definitief verblijf in de wisselwoning, dan wordt een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten. Deze komt dan in plaats van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd.
 - als de oorspronkelijke kale huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de kale huurprijs die voor de wisselwoning wordt betaald, wordt de kale huur bij aangaan van de nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aangepast. Bij het verzoek zal huurder geïnformeerd worden over de nieuwe kale huurprijs.
 - huurders die besluiten definitief in de wisselwoning te blijven wonen, betalen een vergoeding als tegemoetkoming aan WBV Poortugaal voor de inrichtingskosten die door WBV Poortugaal zijn gemaakt. De hoogte van de inrichtingskosten zijn vooraf aan huurder doorgegeven. Het te betalen bedrag wordt in 4 jaar tijd van 100 % afgebouwd naar 0 % en vastgesteld in overleg met de afdeling Techniek en Ontwikkeling. De tegemoetkoming geldt voor een periode van 4 jaar en bedraagt:

In het 1 ^e jaar	100 % van de investering;
In het 2 ^e jaar	75 % van de investering;
In het 3 ^e jaar	50 % van de investering;
In het 4 ^e jaar,	25 % van de investering.
 - de herhuisvestingsurgentie vervalt zodra de huurder definitief in de wisselwoning wil blijven wonen
 - Het is niet mogelijk om definitief in een wisselwoning te wonen als die woning in een (toekomstig) ontwikkelgebied ligt.

Artikel 12 – Spijtoptanten

- 12.1 Huurders die vanwege sloop van hun woning een andere woning buiten de Schutskooiwijk hebben aanvaard en niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving kunnen dit schriftelijk, binnen twaalf maanden na ingang van hun nieuwe huurcontract, aan WBV Poortugaal kenbaar maken. WBV Poortugaal biedt deze huurders de spijtoptantenregeling aan waarbij huurders met voorrang via de doorstroomregeling eenmalig een aanbieding voor een andere woning (rekening houdend met de woonwensen) in de Schutskooiwijk –

Poortugaal West. De woning moet voor de huurder passend zijn. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling kunnen niet opnieuw aanspraak maken op de bepalingen uit dit Sociaal plan.

De volgorde van toewijzing is als volgt:

- Woonduur sloopwoning in de Schutskooiwijk.
- Inschrijfduur WoonnetRijnmond.

12.2 Voor huurders met een huurovereenkomst met een ingangsdatum na 1 juni 2021 geldt de spijtoptantenregeling niet.

12.3 Als een huurder via de spijtoptantenregeling een woning accepteert, vervalt de inschrijfduur bij WoonnetRijnmond.

• **Vergoedingen**

Artikel 13 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

13.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal WBV Poortugaal vanaf de datum van ingang van dit Sociaal plan huurder een vergoeding verhuis- en inrichtingskosten verstrekken zoals deze jaarlijks door de Minister als bedoeld in artikel 7:275 lid 4 BW wordt vastgesteld. Deze vergoeding bedraagt € 6.334,00 (prijspeil 28 februari 2021).

13.2 De verhuis- en inrichtingskosten wordt per bank uitbetaald in twee termijnen

- 85% na ontvangst schriftelijke huuropzegging.
- 15% nadat de woning zoals in artikel 7 is bepaald aan WBV Poortugaal is opgeleverd.

13.3 Bij huuropzegging in geval van overlijden wordt geen verhuiskostenvergoeding uitbetaald.

Artikel 14 - Overige vergoedingen en hulp in natura

14.1 WBV Poortugaal biedt een huurder die in verband met sloop naar een andere woning verhuist een compensatie aan voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. Deze compensatie bedraagt éénmaal de maandhuur van de oude te slopen woning.

14.2 WBV Poortugaal biedt een huurder die in verband met sloop via een wisselwoning naar een andere woning verhuist i.v.m. extra kosten een vergoeding aan van € 750,00

14.3 WBV Poortugaal kan (een deel van) de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten ook in natura uitbetalen of door hulp te bieden. Bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting van de woning of het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. De huurder moet schriftelijk toestemming geven voor vergoeding in hulp in plaats van (een deel van) de verhuis- en herinrichtingskosten.

14.4 Bij gebleken behoefte daaraan gaat WBV Poortugaal na of een klussendienst mogelijk is die bij alle huurders voor kleine klusjes tegen een redelijke vergoeding van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing.

14.5 De kosten van inschrijving bij Woonnet Rijnmond, vanaf 2021 tot aan nieuwe huisvesting, worden door WBV Poortugaal vergoed. Uitbetaling wordt gedaan op het moment van de nieuwe huisvesting.

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

15.1 Ten aanzien van de vergoedingen waarop de huurder recht heeft op basis van dit Sociaal plan geldt dat WBV Poortugaal steeds bevoegd is om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan.

- **Leefbaarheid**

Artikel 16 - Onderhoud na besluit tot sloop

- 16.1 WBV Poortugaal zal in de periode vanaf de bekendmaking van een sloopbesluit alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. WBV Poortugaal houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van 1 jaar voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden.
- 16.2 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum wegens sloop verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.
- 16.3 WBV Poortugaal zal in overleg met de betrokken bewoners en belanghebbenden inspanningen leveren om bij te dragen aan het waarborgen van de leefbaarheid.
- 16.4 Leegkomende woningen kunnen door WBV Poortugaal of een externe partij op basis van de Leegstandswet tijdelijk worden verhuurd. WBV Poortugaal heeft hierbij de intentie om de sociale samenhang (binding met de buurt/wijk) zo goed als mogelijk te respecteren. WBV Poortugaal en de Huurdersgroep Schutskooiwijk zijn zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuur situatie van een andere aard is dan in de huidige verhuursituatie.
- 16.5 WBV Poortugaal zal ervoor zorgen dat leegstaande woningen en tuinen een bewoonde uitstraling behouden.
- 16.6 Het dichttimmeren van woningen in straten en blokken waar nog gewoond wordt, wordt zoveel mogelijk vermeden.
- 16.7 De bewoners zorgen voor afvoer van afval en overtollig huisraad. In specifieke gevallen kan door WBV Poortugaal een container worden geplaatst.

- **Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)**

Artikel 17- Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 17.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht, mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen vóór oplevering van de woning aan WBV Poortugaal.
- 17.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de met toestemming van WBV Poortugaal door huurder aangebrachte zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's), heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de ZAV's, conform de vigerende ZAV-regeling van WBV Poortugaal. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, maar enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van WBV Poortugaal en die passen binnen de bij WBV Poortugaal geldende ZAV-regeling.

3. Slotbepalingen

Artikel 18 – Geschillenregeling

- 18.1 In alle gevallen waarin het Sociaal plan niet voorziet, zich ernstige problemen voordoen of waarin er geschillen zijn over de toepassing, uitvoering of interpretatie kunnen huurders zich wenden tot WBV Poortugaal. Als er toch niet tot een oplossing gekomen wordt, kan men zich richten tot de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. De uitspraak van de klachtencommissie is voor beide partijen binden.

Artikel 19 - Hardheidsclausule

- 19.1 Als dit Sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en WBV Poortugaal verzoeken in zijn geval van dit Sociaal plan af te wijken. WBV Poortugaal neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.