

Stedelijk Sociaal Plan
2018 - 2022

woonplus.nl

woonplus schiedam



Sociaal Stedelijk Plan 2018 - 2022

Voor u ligt het Stedelijk Sociaal Plan 2018 - 2022, verder genoemd het Sociaal Plan. Dit plan is tot stand gekomen in samenspraak met het Schiedams Overleg Bewoners Organisaties (SOBO), Stichting Woonplus Schiedam en de gemeente Schiedam.

Het Sociaal Plan bevat een reeks afspraken, die gaan over uw rechten en plichten als huurder. Het Sociaal Plan is voor u belangrijk omdat het uw positie als bewoner, geconfronteerd met sloop en/of renovatie in onbewoonde staat van uw woning, volledig beschrijft.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Ondertekening	5
3.	In werking treden sociaal plan	6
4.	Vervangende woonruimte	9
5.	Financiële vergoedingen en diensten	13
6.	U verhuist	15
7.	Overleg, informatie en beheer	16
8.	Klachten	18
	Adressenlijst praktische zaken	19

1. Inleiding

Het Sociaal Plan geldt voor alle huurders van Stichting Woonplus Schiedam die te maken krijgen met verhuizing in verband met sloop of ingrijpende renovatie in onbewoonde staat. Daarbij kan de huurovereenkomst niet in stand blijven of kan de huurder in redelijkheid niet meer in de woning blijven. Het plan geldt niet in individuele situaties op grond van de gebrekenregeling.

Belangrijk om te vermelden is dat het Sociaal Plan niet van toepassing is op huurders tegen wie een procedure is gestart om tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan wegens wangedrag. Dit ongeacht of de procedure voor of na de peildatum is gestart.

Behalve het Sociaal Plan gelden nog een aantal stedelijke en landelijke regels en wetten:
Verordening woonruimtebemiddeling gemeente Schiedam, Spelregels woonruimtebemiddeling Maaskoepel, Wet op de huurtoeslag, wettelijke kaders toewijzen woningen (Wet passend toewijzen, regels toewijzing met betrekking tot staatssteun) en de Leegstandswet. Alle regels in dit plan houden rekening met de voornoemde regels en wetten.

In het Sociaal Plan ziet u bij hoofdstuk 2 eerst de officiële ondertekening.
Vervolgens lichten wij in hoofdstuk 3 een aantal termen met betrekking tot het Sociaal Plan toe. In hoofdstuk 4 gaan we in op het vinden van vervangende woonruimte. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens welke financiële regelingen en diensten er zijn en voor welke u in aanmerking komt. Hoofdstuk 6 vertelt u wat er komt kijken bij uw verhuizing en hoe u de woning moet opleveren. Hoofdstuk 7 gaat over de onderwerpen overleg, maatwerk en beheer. Hoofdstuk 8 vermeldt waar u met uw klachten terecht kunt.

Schiedams Overleg Bewoners Organisaties
SOBO

gemeente Schiedam

2. Ondertekening

1. Het Schiedams Overleg Bewoners Organisaties (SOBO) is de overkoepelende organisatie van huurdersverenigingen en huurderscommissies in Schiedam. Stichting Woonplus Schiedam (Woonplus) erkent het SOBO, in de huidige organisatievorm, als een rechtmatige vertegenwoordiging van huurders. Deze erkenning loopt tot 31 januari 2018. Vanaf 31 januari 2018 wordt de rechtmatige vertegenwoordiging in handen gegeven van de Huurders-belangenorganisatie Woonplus (HOW). De HOW is een stichting die het collectief van huurders van Woonplus Schiedam vertegenwoordigt. Deze vormt vanaf 31 januari 2018 de primaire overlegpartner van Woonplus Schiedam. In het vervolg van het Sociaal Plan noemen we deze de HOW.

2. Woonplus Schiedam is een maatschappelijk betrokken vastgoedonderneming met een rijke Schiedamse historie. In samenwerking met andere partijen werkt Woonplus mee aan de vitalisering van Schiedam.

3. De gemeente Schiedam ondertekent dit document:
   a. vanwege haar eindverantwoordelijkheid op het gebied van de woonruimtebemiddeling in Schiedam;
   b. voor zover tussen Woonplus en de gemeente afspraken zijn gemaakt over een gemeentelijke bijdrage in tegemoetkomingen van verhuiskosten die Woonplus verstrekt;
   c. vanwege haar gemeentelijke verantwoordelijkheid op het gebied van het noodzakelijk onderhoud aan de buitenruimten.

4. Dit plan is geldig van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2022.

Aldus overeengekomen te Schiedam, februari 2018

Het bestuur van Woonplus
Dhr. B. Venhuizen
(Directeur-bestuurder)

Bestuur SOBO
Dhr. Y.Haan
(Voorzitter van het SOBO)

De gemeente Schiedam
Dhr. A. van Steenderen
(Portefeuillehouder Wonen van Schiedam)[1]

[1] *De heer A. van Steenderen, in zijn hoedanigheid van portefeuillehouder Wonen van de gemeente Schiedam, ten deze de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Schiedam rechtsgeldig vertegenwoordigend krachtens volmacht van de burgemeester en ten deze handelend ter uitvoering van het besluit d.d. 30 januari 2018 (ovb) met agendanummer 18INT00044 van het college van burgemeester en wethouders van Schiedam, hierna te noemen: "Gemeente".*

3. In werking treden sociaal plan

Bij herstructureringsactiviteiten zijn er verschillende ingrepen, die gevolgen hebben voor de woonsituatie van de huurders:
• Sloop
• Ingrijpende renovatie in onbewoonde staat

Voor beide situaties geldt dat de bewoners moeten uitverhuizen.

3.1 Besluit en peildatum
Woonplus neemt het besluit om een complex te slopen of het besluit om een complex te renoveren. De renovatie is dan zo ingrijpend dat de werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen plaatsvinden. Voorafgaand aan deze besluiten heeft Woonplus al overleg gehad met de gemeente en HOW over de plannen.

Als Woonplus het besluit tot sloop of ingrijpende renovatie van een complex heeft genomen, stelt zij de peildatum vast. Vanaf de peildatum kunt u als huurder aanspraak maken op de rechten, die het Sociaal Plan noemt. Vanaf de peildatum gelden er ook plichten, waar u zich als huurder aan moet houden.

De huurprijzen van de woningen die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd worden, krijgen met ingang van de peildatum geen jaarlijkse huurverhoging. Huurders ontvangen na het besluit tot sloop of ingrijpende renovatie schriftelijke informatie over de plannen, de peildatum en dit Sociaal Plan. Ook komt een medewerker van Woonplus kort na de bekendmaking op huisbezoek voor een persoonlijk gesprek.



3.1.1 Huisbezoek
Een medewerker van Woonplus vertelt u tijdens dit huisbezoek over alle zaken, die in de periode na de peildatum gaan spelen en er is de gelegenheid om vragen te stellen. Wij schrijven de afspraken op en leggen deze vast in een brief. Zo kan er later geen verwarring ontstaan over wat we precies hebben afgesproken.

De volgende onderwerpen komen in ieder geval aan de orde tijdens het huisbezoek:
- de procedure en de regels over het besluit tot sloop/ ingrijpende renovatie;
- uw rechten en plichten zoals verwoord in het Sociaal Plan;
- uw woonwensen;
- uitleg over de procedure van woningtoewijzing;
- uw zoekprofiel op basis uw persoonlijke gegevens (een uitleg over het zoekprofiel staat in paragraaf 4.1);
- uw vragen;
- mogelijke knelpunten.

3.2 Voor wie is het Sociaal Plan bedoeld?
Het Sociaal Plan is van toepassing als u een regulier huurcontract heeft en moet uitverhuizen vanwege sloop of ingrijpende renovatie van uw woning. Belangrijk is dat elk huishouden recht heeft op één vervangende woonruimte en één verhuiskostenvergoeding. Meer over deze regelingen verderop in dit plan.

3.2.1 Hoofdhuurder
Als hoofdhuurder heeft u recht op de urgentie en de daaraan gekoppelde vergoedingen, zoals vermeld in het Sociaal Plan. U bent hoofdhuurder als het huurcontract op uw naam staat. Als hoofdhuurder bent u verantwoordelijk voor onder andere het tijdig betalen van de huur en een goed beheer van uw woning.

3.2.2 Medehuurder
De medehuurder heeft dezelfde rechten en plichten als de hoofdhuurder. Dat betekent dat de medehuurder ook verantwoordelijk is voor de huurbetaling en een goed beheer van de woning. Als u getrouwd bent met de hoofdhuurder of als u een geregistreerd partnerschap met de hoofdhuurder heeft, staat u automatisch geregistreerd als medehuurder.



Bent u medehuurder, dan hebben u en uw hoofdhuurder samen recht op één vervangende woonruimte en één verhuiskostenvergoeding. Woonplus ziet u als één huishouden. U krijgt als huishouden dus een urgentie toegekend.

3.2.3 Scheiding
Als het Sociaal Plan van toepassing is en u en uw partner zijn verwikkeld in een aantoonbare echtscheidingsprocedure of er is sprake van aantoonbare beëindiging van het geregistreerd partnerschap, dan kunnen beide partners in aanmerking komen voor een urgentie. Het betekent echter niet, dat iedere partner recht heeft op een volledige verhuiskostenvergoeding. Woonplus keert in zo'n situatie aan iedere partner de helft van de verhuiskostenvergoeding uit.

3.2.4 Inwoners die geen recht hebben op de regelingen in het Sociaal Plan
Andere personen dan de hoofd- en medehuurder kunnen geen rechten ontlenen aan de regelingen uit het Sociaal Plan. Zij komen niet in aanmerking voor een urgentie of verhuiskostenvergoeding.

Dit betekent bijvoorbeeld dat inwonende kinderen geen recht hebben op zelfstandige woonruimte. Zij zijn immers geen huurder en kunnen daarom geen gebruik maken van de rechten die huurders hebben. Zij moeten zelf reageren op het vrijkomende aanbod op www.woonnetrijnmond.nl Voor hen gelden de gewone regels.

3.2.5 Tijdelijke huurovereenkomsten
Het Sociaal Plan is niet van toepassing op huurovereenkomsten die naar hun aard van korte duur zijn, maar ook niet op tijdelijke huurovereenkomsten. Denkt u bijvoorbeeld aan mensen die een tijdelijke huurovereenkomst hebben voor bijvoorbeeld een noodwoning.

Het uitverhuizen van alle huurders neemt over het algemeen 15 maanden in beslag.

3.3 Inspanningsverplichting
Het uitverhuizen van alle huurders neemt over het algemeen 15 maanden in beslag. Tijdens deze periode spant Woonplus zich in om huurders, die moeten verhuizen, vervangende woonruimte aan te bieden. Toch bent u als huurder zelf als eerste aan zet.
U ontvangt een urgentie waarmee u met voorrang kunt reageren op passende woningen die de website van Woonnet Rijnmond aanbiedt.

Van u als huurder vragen wij dat u alles doet wat binnen uw mogelijkheden ligt om passende woonruimte te vinden.

3.3.1 Passende woning
Belangrijk is dat u weet wat Woonplus onder passend verstaat. Een woning is passend als het woningtype en het aantal kamers gelijk is aan uw huidige woning. Meer informatie hierover kunt u lezen in Hoofdstuk 4.

3.3.2 Woonplus helpt u actief zoeken na 6 maanden
Als uw zoektocht na een half jaar niet tot een verhuizing leidt, gaat Woonplus met u bekijken waarom dat zo is. Wellicht moet u uw woonwens bijstellen. Na deze 'zelfzoek'-periode gaat Woonplus in ieder geval meehelpen bij het vinden van andere woonruimte binnen Schiedam.

3.4 Huuropzegging door Woonplus
De woningen moeten op tijd leeg zijn. Dit betekent dat huurders die nog geen andere woonruimte hebben gevonden, een schriftelijke huuropzegging krijgen van Woonplus.

Deze huuropzegging ontvangt u ten minste 6 maanden voordat de huurovereenkomst eindigt en u de woning leeg moet opleveren. Woonplus vraagt u om akkoord te gaan met de huuropzegging. Voordat u deze huuropzegging krijgt, ontvangt u eerst een schriftelijke aankondiging. Zo weet u dat het officiële moment van huuropzegging dichterbij komt. Omdat verhuizen vaak een emotionele aangelegenheid is, lichten wij in deze vooraankondiging de huuropzegging en de gevolgen daarvan toe.

3.4.1 Vervangende woonruimte
Als u de huuropzegging heeft getekend, gaat de zoektocht naar passende woonruimte gewoon verder. Woonplus helpt u hiermee.

3.4.2 De huuropzegging
Het is ingrijpend nieuws als u te horen krijgt dat u moet vertrekken uit uw eigen woning. Daarvan zijn wij ons als verhuurder bewust. Het Sociaal Plan is zo opgesteld dat het al uw rechten waarborgt. Woonplus kan de noodzaak van verhuizing niet veranderen. Wel kan Woonplus er samen met u voor zorgen dat uw verhuizing zo soepel mogelijk verloopt.
Om ervoor te zorgen dat we alle stappen op het juiste moment nemen, verwachten wij dat u akkoord gaat met de huuropzegging die Woonplus naar u toestuurt.

Als u niet reageert op de huuropzegging, neemt een medewerker van Woonplus contact met u op om samen tot een oplossing te komen. Als u niet reageert of aangeeft dat u niet akkoord gaat met de huuropzegging, gaan wij ervan uit dat u niet wilt meewerken.

Als u niet meewerkt aan het vinden van vervangende woonruimte, ondernemen wij juridische stappen. Belangrijk om te weten is dat u niet elk passend woningaanbod zomaar kunt weigeren. Uiteindelijk vraagt Woonplus in een juridische procedure de rechter de huurovereenkomst te ontbinden.



4. Vervangende woonruimte

4.1 Stadsvernieuwingsurgentie
Als u de woning moet verlaten vanwege sloop of ingrijpende renovatie, krijgt u vanaf de peildatum van het project een urgentie. Deze urgentie noemen wij ook wel een ‘stadsvernieuwingsurgentie’. U heeft met deze urgentie voorrang op ‘gewone’ woningzoekenden in de regio Rotterdam[1]. De urgentie is gebaseerd op het zoekprofiel, dat de medewerker van Woonplus opstelt[2].

4.1.1 Recht op een vergelijkbare woning
Zoals al eerder is aangegeven heeft u recht op een passende woning. Een woning is passend als het woningtype en het aantal kamers gelijk is aan dat van uw huidige woning.

Het woningtype is de kwalificatie van uw woning. Woonplus werkt, net als andere woningcorporaties, met de volgende woningtypen: flatwoning zonder lift, flatwoning met lift, bovenwoning, benedenwoning, maisonnettewoning, eengezinswoning en 55+- woning.
In onderstaande tabel ziet u waar u recht op heeft met uw urgentie. Deze tabel geldt voor heel de regio Rotterdam.

Bij een passende woning is het woningtype en het aantal kamers gelijk aan dat van uw huidige woning.

	Urgentie voor woning						
Huidige woning	Eengezins-woning	Beneden-woning	Maisonnette (voordeur BG)	Maisonnette (voordeur 1e verd)	Bovenwoning	Flat met lift	Flat zonder lift
Eengezinswoning	√ wel	√ wel	√ wel	√ wel	√ wel	√ wel	√ wel
Benedenwoning		√ wel	√ wel	√ wel	√ wel	√ wel	√ wel
Maisonnette (voordeur beg. grond BG)		√ wel	√ wel	√ wel	√ wel	√ wel	√ wel
Maisonnette (voordeur 1e verd)				√ wel	√ wel	√ wel	√ wel
Bovenwoning				√ wel	√ wel	√ wel	√ wel
Flat met lift					√ wel	√ wel	√ wel
Flat zonder lift					√ wel		√ wel

Tabel toewijzingscriteria stadsvernieuwingsurgentie regio Rotterdam

[1] *Op **www.woonnetrijnmond.nl** wordt een overzicht gegeven van gemeenten die onderdeel zijn van de regio Rotterdam.*
[2] *Binnen de regio wordt vaak ook gesproken over een herhuisvestingsverklaring. Deze verklaring staat gelijk aan de term stadsvernieuwingsurgentie.*

Woont u bijvoorbeeld in een flatwoning zonder lift, dan heeft u met uw urgentie recht op een bovenwoning zonder lift of een flatwoning zonder lift. In het kader van de urgentie heeft u geen recht op andere woningtypen. Woont u momenteel bijvoorbeeld in een eengezinswoning die wordt gesloopt, dan heeft u recht op een andere eengezinswoning. Uw urgentie geldt in dit geval ook voor de andere woningtypen.

Corporaties in de regio Rotterdam hanteren ruimere criteria over het aantal kamers in de woning. Woont u nu in een grote woning en wilt u liever wat kleiner gaan wonen, dan is dat geen probleem. Woont u momenteel met vier gezinsleden/personen in een driekamerwoning en wilt u graag naar een vierkamerwoning, dan biedt de urgentie hiervoor ook ruimte.

4.1.2 Kans op een ander woningtype binnen Schiedam
Met het SOBO en de gemeente Schiedam is afgesproken dat Woonplus ruimere toewijzingscriteria hanteert als u binnen Schiedam wilt verhuizen naar een woning van Woonplus. Die ruimere toewijzingscriteria stellen u in staat om te verhuizen naar een ander woningtype, voor zover dit beschikbaar is.

Woont u bijvoorbeeld in een vierkamerflatwoning zonder lift? Dan kunt u met uw urgentie ook reageren op een vierkamerflatwoning, waar wel een lift aanwezig is. Huurders die inmiddels de leeftijd van 55 jaar hebben bereikt, kunnen met hun urgentie besluiten om de overstap te maken naar een seniorenwoning. Huurders die graag in een benedenwoning willen wonen, kunnen met hun urgentie reageren op benedenwoningen.

Let wel, wij bieden u binnen Schiedam kans op een ander woningtype. Dat betekent echter niet dat wij kunnen garanderen dat u daarin slaagt. Zo komen vijfkamerwoningen en vierkamerbenedenwoningen met tuin minder regelmatig beschikbaar.

Woont u in een vierkamerbenedenwoning met tuin? Dan heeft u in het kader van de urgentie recht op een vierkamerbenedenwoning met tuin, omdat dit een gelijk woningtype is en het aantal kamers hetzelfde is als in de oude woning. Woonplus is verplicht om u dit aanbod te doen.

Woont u in een vierkamerbovenwoning en wilt u naar een vierkamerbenedenwoning met tuin? Dan valt dit binnen de ruimere toewijzingscriteria en zal Woonplus deze woning uitsluitend aanbieden als deze beschikbaar is. In het laatste geval is Woonplus dus niet verplicht om u een woning aan te bieden die aansluit bij uw woonwens.





4.1.3 Niet urgent voor eengezinswoningen
De ruimere toewijzingscriteria voor Schiedam gelden niet voor eengezinswoningen. Die zijn namelijk schaars. Alleen de huurders die een eengezinswoning verlaten, kunnen met hun urgentie in aanmerking komen voor een andere eengezinswoning.
Goed om te weten: een eengezinswoning is niet hetzelfde als een benedenwoning met tuin. In een eengezinswoning is er geen sprake van bovenburen, in een benedenwoning is dat doorgaans wel het geval.

4.1.4 Zoekprofiel en urgentie
Aan de hand van uw rechten en uw woonwens stelt de medewerker van Woonplus uw zoekprofiel op. Het zoekprofiel vormt de basis voor uw urgentie. Hierbij is het van belang dat u duidelijk aangeeft of u een woning van Woonplus wil of dat u met uw urgentie op zoek gaat naar een woning buiten Schiedam. Staat u nog niet ingeschreven Woonnet Rijnmond, dan verzorgt Woonplus de inschrijving. Vervolgens koppelen wij de urgentie aan uw inschrijving.
Om uw inschrijving en uw urgentie goed te kunnen regelen, heeft Woonplus uw inkomensgegevens nodig. Bij de schriftelijke aankondiging van het huisbezoek vragen wij u om de inkomensgegevens zo snel mogelijk te overhandigen of op te sturen aan de medewerker van Woonplus.

4.1.5 Weigeren passend aanbod
U mag een passend aanbod van Woonplus in het beginstadium van het project weigeren. Wanneer de sloopdatum van de woning in zicht komt, dan is weigering van een passend aanbod niet meer mogelijk. Wij hanteren hiervoor een termijn van 4 maanden voor de uiterste datum dat de woningen leeg opgeleverd moeten worden.

Een eengezinswoning is niet hetzelfde als een benedenwoning met tuin.

4.1.6 Toewijzingscriteria inkomen en huishoudgrootte
Bij het reageren op woningen via Woonnet Rijnmond dient u er rekening mee te houden dat er in de advertentie vaak toewijzingscriteria zijn opgenomen. Aan deze criteria moet u voldoen. Om in aanmerking te komen voor een seniorenwoning, moet u over het algemeen de leeftijd hebben bereikt van 55 jaar of ouder. Een dergelijke toewijzingseis is dan ook opgenomen in de advertentie. Ook speelt bij de toewijzing het inkomen een belangrijke rol.

Inkomen
Als u vanwege uw inkomen een beroep moet doen op de huurtoeslag dan mogen woningcorporaties u alleen woningen tot een bepaalde huurprijs aanbieden. Dit heet ‘passend toewijzen’. Meer informatie hierover vindt u op de website van Woonplus en op de website van Woonnet Rijnmond.
Daarnaast heeft de wetgever bepaald, dat woningcorporaties de meeste sociale huurwoningen moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen tot een bepaald maximum. Deze (maximum) inkomensgrens wordt elk jaar vastgesteld. Dit betekent dat corporaties slechts een beperkt deel van de sociale huurwoningen mag verhuren aan huishoudens met een hoger inkomen. Als in de woningadvertentie een inkomenseis is opgenomen, dan is dat wettelijk voorgeschreven. U moet hier dus aan voldoen.

Huishoudgrootte
De advertentie noemt ook vaak het minimum- en maximum aantal personen, dat de woning mag bewonen. Bij een kleine woning wordt meestal een maximumaantal van drie personen vermeld, bij bijvoorbeeld een vijfkamerwoning een minimumaantal van drie personen.

Maatwerk binnen Schiedam
Lukt het u niet om binnen de zoektermijn een passende woning te vinden, omdat u niet in aanmerking komt vanwege de genoemde toewijzingscriteria? Dan kan Woonplus eventueel maatwerk bieden binnen haar eigen woningbezit.

4.1.7 Buiten de regio
Wilt u verhuizen naar een ander deel van Nederland en verlaat u Schiedam en de regio Rotterdam, dan geldt uw urgentie niet. U krijgt dus bij het zoeken naar een woning buiten de regio geen voorrang op andere woningzoekenden.

4.1.8 Inschrijving op Woonnet Rijnmond
Om u een stadsvernieuwingsurgentie te kunnen bieden, moet u ingeschreven staan op Woonnet Rijnmond. Inschrijving op Woonnet Rijnmond kost jaarlijks € 10,-. Deze kosten komen voor rekening van Woonplus gedurende de periode dat u op zoek bent naar een andere woning vanwege sloop of ingrijpende renovatie van uw huidige woning.

4.1.9 Inschrijfduur Woonnet Rijnmond
Als u op basis van uw urgentie een woning accepteert, die gelijkwaardig is qua woningtype aan uw huidige woning, behoudt u de eerder opgebouwde inschrijfduur. Als u op basis van uw urgentie naar een ander woningtype verhuist of u verhuist naar een andere woning op basis van uw inschrijfduur, behoudt u de eerder opgebouwde inschrijfduur niet.

4.2 Huurwoning particuliere sector
Huurders kunnen natuurlijk ook een woning zoeken in de particuliere sector. Let wel, uw urgentie geldt niet voor woningen van particuliere verhuurders. U moet zelf contact opnemen met particuliere verhuurders. Voor alle particuliere verhuurders geldt dat ze vaak eisen stellen aan het inkomen. Die inkomenseisen kunnen per verhuurder en per woning verschillen. Hierin kan Woonplus niet bemiddelen.

4.3 Een woning kopen?
Voor sommige huurders kan de noodzaak om een andere woning te zoeken aanleiding zijn om de overstap te maken naar een koopwoning. Woonplus verkoopt jaarlijks verschillende woningen uit haar bezit. Bent u urgent en heeft u interesse in een bestaande koopwoning van Woonplus? Dan kunt u terecht bij onze verkoopmedewerker. Wij kunnen dan samen met u naar de mogelijkheden kijken. Meer informatie over koopwoningen in Schiedam vindt u onder meer op de website van Woonplus (www.woonplus.nl).
Natuurlijk staat het u vrij om andere wegen te bewandelen bij het zoeken naar een koopwoning, bijvoorbeeld via

U krijgt bij het zoeken naar een woning buiten de regio geen voorrang op andere woningzoekenden.

een makelaar of www.funda.nl. Als u informatie nodig heeft over hypotheken of hulp zoekt bij het afsluiten van een hypotheek, kan Woonplus u doorverwijzen naar een specialist op dit gebied.

4.4 Spijtoptanten
Als u gekozen heeft voor een woning buiten uw 'oude' wijk, dan kunt u daar naderhand spijt van krijgen. Het komt helaas voor dat mensen ook na verloop van tijd niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving. Zij hebben vaak een sterke band met de wijk, die voor hen zo vertrouwd was en waarin ze vaak jaren hebben gewoond. Doet dit probleem zich ook bij u voor? Dan doet u er verstandig aan dit bij Woonplus te melden. U moet binnen één jaar na uw verhuizing Woonplus schriftelijk laten weten dat u niet kunt wennen in de nieuwe woning of woonomgeving en waarom dat zo is.
Woonplus beoordeelt dit en bekijkt eventueel of terugkeer naar uw 'oude' wijk mogelijk is. Maakt u gebruik van deze zogenaamde spijtoptantenregeling, dan stellen wij geen verhuiskostenvergoeding beschikbaar. U moet wel voldoen aan de eisen voor inkomen en grootte van uw huishouden.

4.5 Maatwerk
Heeft u vragen en problemen? Deel die dan met Woonplus. Woonplus werkt nauw samen met verschillende instanties, zoals het WOT (Wijk Ondersteunings Teams). Als wij u zelf niet kunnen helpen, dan kunnen wij de weg wijzen naar de juiste organisatie.

Denkt u niet te kunnen verhuizen binnen de daarvoor gestelde periode en ziet u uw probleem niet benoemd of omschreven in dit Sociaal Plan? Neemt u dan contact op met Woonplus. Wij kunnen dan samen de mogelijke oplossingen bekijken.
Belangrijk is dat u altijd eerst zelf aan zet bent. Onderneemt u geen actie, dan kunt u van Woonplus ook geen extra inspanning verwachten.

5. Financiële vergoedingen en diensten

5.1 Verhuiskostenvergoeding
Bij sloop en ingrijpende renovatie komt de hoofdbewoner in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

De verhuiskostenvergoeding bedraagt € 6235,00

Huurders kunnen aanspraak maken op de vergoeding vanaf de peildatum. De hoogte van de tegemoetkoming passen we gedurende de looptijd van het Sociaal Plan op 1 januari 2020 en op 1 januari 2022 aan met het dan geldende inflatiepercentage[3].

5.1.1 De opzegdatum van uw huurcontract is een belangrijke datum
Woonplus betaalt de verhuiskostenvergoeding in twee termijnen. De eerste termijn bedraagt 60%. Deze krijgt u uitbetaald bij opzegging van de huurovereenkomst. De tweede termijn bedraagt 40%. Deze krijgt u uitbetaald na inlevering van de sleutels.
Alle uitbetalingen gaan per bank of giro-overboeking. We proberen de vergoedingen binnen tien dagen over te maken. De verhuiskostenvergoeding betalen wij niet contant.

5.1.2 Verrekeningen
Als u verhuist naar een woning van Woonplus, kunt u de eerste verhuurnota (de eerste betaling voor de woning) laten verrekenen met de eerste termijn of tweede termijn van de verhuiskostenvergoeding.

Een eventuele huurachterstand verrekent Woonplus met uw verhuiskostenvergoeding.
Gaat het om een kleinere huurachterstand, dan verrekenen wij deze met de tweede termijn. Gaat het om een huurachterstand van 2 maanden of meer, dan verrekent Woonplus deze met de eerste uitbetaling.

5.2 Extra verhuiskostenvergoeding voor dubbelurgenten
Twee keer in korte tijd moeten verhuizen als gevolg van sloop of renovatie is geen leuke boodschap. Woonplus doet er alles aan om dit te voorkomen. Toch komt het helaas nog voor. Deze groep huurders noemt Woonplus dubbelurgenten. Voor dubbelurgenten is een extra vergoeding opgesteld.

In onderstaande tabel staat waar u recht op heeft als u twee keer binnen een korte periode moet verhuizen binnen Schiedam. Het vermelde bedrag komt bovenop het uit te keren bedrag uit het Sociaal Plan. De huuringangsdatum en de huurbeëindigingsdatum van de lopende huurovereenkomst gelden als ijkpunt voor het vaststellen van de termijn in de eerste kolom.

5.3 Inkoop van klussen
Als u verhuist binnen de regio Rotterdam, kunt u via Woonplus dienstverlening inkopen bij de Service Dienst Werk Klussendienst (SDW). Dit is een leerwerkbedrijf met een breed dienstenaanbod, waaronder een klussendienst. De SDW kan verschillende klussen uitvoeren in uw nieuwe woning. Ook kan de SDW u helpen uw oude woning volgens afspraak op te leveren.

Bij de klussen die de SDW uitvoert, kunt u bijvoorbeeld denken aan:
- behangen en witten;
- klein, eenvoudig elektriciteitswerk;
- zware meubelstukken versjouwen binnen de woning.

Zij kunnen niet behulpzaam zijn bij de daadwerkelijke verhuizing. De SDW is geen verhuisbedrijf, maar een echte klussendienst.

5.3.1 Inkoop uren
Als u gebruik maakt van de dienstverlening van de SDW koopt u voor € 200,- in totaal 35 uur dienstverlening in. Dit bedrag verrekenen we met de uitbetaling van de eerste termijn van de verhuiskostenvergoeding.



[3] CPI: De vergoeding wordt in 2020 en 2022 aangepast met het inflatiecijfer. Dit cijfer geeft aan met hoeveel de prijzen in het afgelopen jaar zijn gestegen. Het wordt berekend door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De verhoging wordt op 1 januari 2020 en 1 januari 2022 verhoogd op basis van het CPI-cijfer over 2019 en 2021.

5.3.2 Extra uren klussendienst voor sociale minima
Sommige mensen kunnen wel wat extra hulp gebruiken, maar hebben geen geld om die extra hulp te bekostigen. Woonplus heeft voor deze mensen de mogelijkheid in het leven geroepen om niet 35 uur, maar 45 uur dienstverlening in te kopen voor € 200,-. Het bedrag van € 200,- verrekenen we met de uitbetaling van de eerste termijn van de verhuiskostenvergoeding.
Voldoet u aan een van de volgende kenmerken? Dan krijgt u van Woonplus 10 uur klussendienst cadeau.
U rekent 35 uur af, maar krijgt 45 uur dienstverlening van de SDW.
- U en uw partner zijn 65+'ers met uitsluitend een AOW-uitkering;
- U bent alleenstaande ouder met een bijstandsuitkering zonder aanvullende inkomsten;
- Uw huishouden krijgt alleen een bijstandsuitkering.

5.3.3 Gebruik klussendienst
Op het moment dat u een nieuwe woning heeft gevonden en u de huurovereenkomst van uw huidige woning opzegt, kunt u aan de Woonmakelaar van Woonplus doorgeven of u gebruik wilt maken van de klussendienst. U ontvangt van de Woonmakelaar van Woonplus meer informatie over de klussendienst. De woonmakelaar meldt u aan bij de SDW. Een adviseur van de SDW neemt contact met u op voor een afspraak en komt bij u langs voor een gesprek. Tijdens dit gesprek bespreekt u met de adviseur wat u gedaan wilt hebben. De adviseur geeft aan hoeveel uren de klus of klussen kosten.

U heeft via Woonplus recht op 35 uur of 45 uur klussen van SDW. Als u minder dan 35 uur benut, vindt geen verrekening plaats. U bent natuurlijk vrij om meer uren in te kopen. Deze extra uren zijn wel voor eigen rekening.

U kunt aan de woonmakelaar van Woonplus doorgeven of u gebruik wilt maken van de klussendienst.

5.4 Huurtoeslag
De huurtoeslag is een subsidieregeling van de overheid, die de Belastingdienst uitvoert. De medewerkers van Woonplus kunnen meer informatie geven over huurtoeslag. Diverse huurders ontvangen momenteel huurtoeslag.

Als u een woning gaat huren met een andere huurprijs, kan de hoogte van uw huurtoeslag veranderen. Medewerkers van Woonplus kunnen de nieuwe huurtoeslag berekenen, zodra de andere woning is aangeboden. Of u in de nieuwe situatie (ook) recht heeft op huurtoeslag, is afhankelijk van uw inkomen (en dat van uw huisgenoten) en de huurprijs van de nieuwe woning.
Via internet kunt u op de website: www.toeslagen.nl alle benodigde informatie vinden.

Periode huuringang – huurbeëindiging	Aanvullende vergoeding voor dubbelurgenten
≤ 1 jaar	€ 2.040,-
> 1 - 2 jaar	€ 1.750,-
> 2 - 3 jaar	€ 1.460,-
> 3 - 4 jaar	€ 1.170,-
> 4 - 5 jaar	€ 880,-
> 5 - 6 jaar	€ 591,-
> 6 - 7 jaar	€ 297,-
> 7 jaar	Geen vergoeding

6. U verhuist

6.1 Zelf de huur opzeggen
Vindt u zelf vervangende woonruimte? Dan moet u uw huur zelf opzeggen.

Zoals in hoofdstuk 3 staat, kunt u als huurder aanspraak maken op de rechten uit dit Sociaal Plan vanaf de peildatum. Let op: zegt u de huur van uw woning op vóór de vaststelling van de peildatum, dan heeft u geen recht op de waarborgen die dit Stedelijk Sociaal Plan biedt.

U doet uw huuropzegging altijd schriftelijk.
Op www.woonplus.nl vindt u een standaard formulier huuropzegging dat u kunt invullen en terugsturen.

Schrijft u liever een brief? Dat kan ook. Zorg er dan voor dat zowel uw oude adres als uw nieuwe adres goed vermeld staan. Dit om onduidelijkheid te voorkomen.
U kunt bij Woonplus de huur op elke dag van de maand opzeggen.

6.2 Geen dubbele huur
Woonplus wil dubbele huur voorkomen. Woonplus beëindigt de huurovereenkomst van de woning die u verlaat dan ook op de datum dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.



Vanaf de datum dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat, heeft u maximaal 6 weken de tijd om uw oude woning leeg, bezemschoon en vrij van personen en goederen op te leveren aan Woonplus.

6.3 Geen administratiekosten
Huurders die door sloop of renovatie gedwongen zijn om te verhuizen en die opnieuw een woning van Woonplus huren, hoeven bij het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst geen administratiekosten te betalen.

6.4 De woning opleveren
U moet uw woning leeg, bezemschoon en vrij van personen en goederen opleveren. Dat betekent dat u al uw meubels uit de woning moet halen. De vloerbedekking moet u verwijderen. En er mogen geen personen, huisdieren of spullen in de woning achterblijven.
Omdat u woont in een woning die wij ingrijpend gaan renoveren of slopen, kan het zijn dat de medewerker van Woonplus u verzoekt de gordijnen te laten hangen, als u de gordijnen niet wil meenemen. Woonplus wil graag dat de woning nog een bewoonde indruk maakt.
Om precies te weten wat u moet doen, komt de medewerker na uw huuropzegging bij u langs voor een eerste opname.

6.4.1 Eerste opname
Na ontvangst van de huuropzegging, ontvangt u van ons een bevestiging. Daarin staat de datum van de eerste opname.
De eerste opname houdt in dat een medewerker van Woonplus op bezoek komt. Deze medewerker neemt met u door wat u moet doen om de woning goed op te leveren. De afspraken die u maakt, leggen wij vast op het woningopnameformulier. Na de eerste opname plannen wij direct de datum voor de tweede opname met u.

6.4.2 Tweede opname
De tweede opname is de dag dat u de sleutels inlevert van de woning die u verlaat. U zorgt er dan voor dat de woning leeg en bezemschoon is. U heeft uw spullen verhuisd. En de afspraken die op het woningopnameformulier zijn vastgelegd, heeft u uitgevoerd.

6.5 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)
Huurders die in hun woning zelf voorzieningen hebben aangebracht (ZAV) kunnen in aanmerking komen voor een vergoedingsregeling. Dit is niet anders dan bij een reguliere verhuizing. Zo'n ZAV kan een nieuwe keuken of badkamer zijn die u zelf in uw woning heeft aangebracht. Het gaat daarbij om een vergoeding van voorzieningen die Woonplus heeft goedgekeurd. Voor meer informatie kunt u de brochure 'Onderhoud en klussen' bij Woonplus opvragen.

7. Overleg, informatie en beheer

7.1 Overleg en informatie
Goede communicatie in sloop- en renovatieprojecten neemt Woonplus zeer serieus. Natuurlijk zijn er bij deze projecten verschillende partijen betrokken. Gemeente Schiedam is een belangrijke speler in dit proces. Woonplus en gemeente Schiedam overleggen dan ook vaak en op verschillende niveaus.

Het belangrijkste in het hele traject van sloop of renovatie zijn de huurders van de woningen. Als huurder moet u goed op de hoogte zijn van alles wat er speelt.

Woonplus streeft ernaar om u in een zo vroeg fase bij het project te betrekken. Zo praat Woonplus in het begin met een bewonersgroep over de plannen. Met deze bewonersgroep maken wij vervolgens afspraken hoe wij alle huurders informeren en bij het proces betrekken.

Voor de HOW (Huurdersorganisatie Woonplus) is het belangrijk om tijdig te zorgen voor draagvlak. De HOW neemt dan ook met Woonplus deel in het traject dat vooraf gaat aan het nemen van besluiten. Woonplus Schiedam en het HOW overleggen over de participatie en het vormen van een bewonersgroep.

Bij een uitverhuizing van huurders informeert Woonplus alle huurders via een persoonlijke brief. Bij grootschalige projecten sturen wij ook nieuwsbrieven. Als de behoefte er is, stellen wij een wekelijks spreekuur in waar u terecht kunt met vragen over bijvoorbeeld uitverhuizen, huuropzegging en leefomgeving.

7.2 Beheer
Om de leefbaarheid op peil te houden, neemt Woonplus in samenspraak met de bewonersgroep en huurders uit de buurt maatregelen om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of tegen te gaan. Per wijk, buurt en project verschillen die enorm. Samen met huurders, gemeente Schiedam en andere partijen bekijken we per project welke maatregelen nodig zijn. De gebieden kunnen wij alleen goed beheren als we met elkaar nadenken over de maatregelen.

7.2.1 Noodzakelijke reparaties woningen en algemene ruimten
Woningen die wij gaan slopen, onderhouden wij uiteraard tot die tijd. Het gaat dan om de noodzakelijke reparaties. Wanneer u bijvoorbeeld lekkage heeft in uw woning, verhelpen we die gewoon. Woonplus zal bij de nodige reparaties zoveel mogelijk het bestaande repareren en dus geen onderdelen vernieuwen.

Woonplus vindt het belangrijk dat de leefbaarheid in de buurt goed blijft, ook als de werkzaamheden in volle gang zijn. Samen met de omwonenden zorgen we ervoor dat de woonomgeving tijdens de uitvoering prettig blijft.

7.2.2 Leegstandsbeheerder
Om verpaupering van de buurt te voorkomen en het risico op kraak en braak te verminderen, werkt Woonplus vaak samen met een leegstandsbeheerder. Die regelt tijdelijke bewoners voor de leeggekomen woningen. Wanneer de vaste huurders uitverhuizen, verhuurt de leegstandsbeheerder de woningen die leegkomen direct aan tijdelijke huurders op grond van de Leegstandswet.

We schakelen niet altijd een leegstandsbeheerder in. Als woningen tijdelijk geen bewoners hebben, passen wij die zo aan dat vandalisme zoveel mogelijk wordt voorkomen.

7.2.3 Huismeester Woonplus
De huismeester van Woonplus heeft in het dagelijkse beheer een belangrijke rol bij het schoon en heel houden van het projectgebied. Als de huismeester onwenselijke situaties signaleert, probeert hij deze direct en snel op te lossen.

7.2.4 Beheer door gemeente
De gemeente neemt het op zich om de buurt leefbaar te houden door het huisvuil consequent op te blijven halen, de straten aan te vegen en ervoor te zorgen dat er voldoende openbare verlichting is. Ook blijft de gemeente het onderhoud aan de buitenruimte uitvoeren. Als partij spreekt zij ook anderen aan op hun verantwoordelijkheden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de postbezorging.

7.2.5 Extra maatregelen
Als zich in de avonduren grote problemen voordoen, bekijkt Woonplus samen met de gemeente Schiedam de mogelijkheden om de veiligheid in de buurt te waarborgen. In een uitzonderlijke situaties kunnen wij een bewakingsdienst inhuren. De ervaring leert wel dat kleine en simpele ingrepen het meest doeltreffend zijn. Het schoonhouden van de portieken en woonomgeving en het bijhouden van de groenvoorziening maken al een wereld van verschil.

7.3 Leefbaarheid en uw inzet
Uw inzet om uw eigen wijk leefbaar te houden is voor Woonplus van onschatbare waarde. Zoals hierboven vermeld, kunnen wij er alles aan doen om de woonomgeving te beheren. U kunt ons daarbij helpen.

Zorg bijvoorbeeld dat u tijdig een afspraak maakt met Irado als u grof vuil heeft. Eens per week met uw buren rommel in de wijk opruimen kan eveneens verschil maken. Ook kunnen door u en uw kinderen ontworpen gekleurde bouwdoeken een sloopgebied enorm opfleuren.
Heeft u betere ideeën, wilt u de huismeester ondersteunen of de contactpersoon voor uw flat, galerij of buurt zijn? Laat ons dat dan weten! Voor uw inzet krijgt u een leefbare woonomgeving terug.

Samen met de omwonenden zorgen we ervoor dat de woonomgeving tijdens de uitvoering prettig blijft.



8. Klachten

8.1 Klachtenprocedure
Huurders die een geschil hebben met Woonplus over de toepassing van dit Sociaal Plan en/of de uitwerking daarvan, moeten eerst met de verantwoordelijke medewerkers tot een oplossing proberen te komen. Lukt dit niet, dan moet u uw klacht schriftelijk kenbaar maken aan Woonplus.

U kunt uw klacht op drie manieren bij Woonplus melden:
Digitaal via:
www.woonplus.nl/contact/contactformulier/.
U kunt ook e-mailen via: wps@woonplus.nl
Wilt u uw klacht per post melden? Stuurt u deze dan naar:
Woonplus Schiedam
Postbus 25
3100 AA Schiedam
Wij vragen u om in alle gevallen uw klacht zo specifiek mogelijk te omschrijven. Op die manier kunnen we u zo goed mogelijk helpen.

Binnen 10 werkdagen ontvangt u een reactie van Woonplus. Bent u dan nog niet tevreden dan kunt u bezwaar maken bij de Geschillenadviescommissie.

Op **www.woonplus.nl** vind u bij de veelgestelde vragen meer informatie over het melden van klachten en de afhandeling daarvan.

8.1.1 Bezwaar
U kunt uw kwestie voorleggen aan de regionale Geschillen-adviescommissie (GAC). Deze onafhankelijke commissie bemiddelt en adviseert bij geschillen tussen klant en verhuurder voor circa 10 corporaties in de regio Rotterdam. Het voorleggen kan digitaal via
www.geschillenadvies.com/Geschil/Indienen

Wilt u toch liever zelf een brief sturen? Stuurt u uw brief dan samen met bewijsstukken (kopieën van brieven of andere stukken die te maken hebben met uw klacht) naar:

Geschillenadviescommissie
Postbus 18
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Mailen kan ook: **info@geschillenadvies.com**

Huurders die een geschil hebben met Woonplus kunnen digitaal of per post een klacht indienen.

Adressenlijst praktische zaken

NV IRADO
Fokkerstraat 550
3125 BE Schiedam
T (010) 262 10 00
E-mail info@irado.nl

Service Dienst Werk (SDW)
Roer 28
3068 LE Rotterdam
T (010) 456 40 22
www.sdw-rotterdam.nl

Woonplus Schiedam
Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
(010) 20 45 100

Telefonisch bereikbaar
ma t/m vr 08.00 - 11.00 uur

woonplus.nl

woonplus schiedam