

SOCIAAL PLAN JOSEPHWIJK



Sloop en herstructurering 229 woningen

Mei 2019

Inhoud

| | |
|---|----|
| Inleiding | 3 |
| 1. Algemeen..... | 4 |
| 2. Leefbaarheid tijdens de herstructurering..... | 5 |
| 3. Bepalingen met betrekking tot de te slopen woningen..... | 6 |
| 4. Recht op vervangende huisvesting | 8 |
| 5. Tijdelijke huisvesting (Wisselwoning) | 11 |
| 6. Recht op vergoedingen | 12 |
| 7. Sociale begeleiding en extra voorzieningen of service | 14 |
| 8. Toepasselijk recht, geschillenregeling, hardheidsclausule en spijtoptantenregeling | 15 |
| 9. Overgangsbepalingen | 16 |

Bijlage:

1. regeling Zelf Aangebrachte Veranderingen Alwel;
2. Alwel-huurprijs-inkomensgrenzen 2019;
3. regeling afkoopbedrag huidige huur/toekomstige huur

SOCIAAL PLAN Josephwijk (229 woningen)

Inleiding

Alwel is bezig met de voorbereiding van de sloop van 229 woningen in de Josephwijk. In dit sociaal plan staan alle rechten en plichten voor de huurders van de te slopen woningen in de complexen 20122 en 20131. Het betreft de adressen:

Gildenbondstraat 2 t/m 48 (even) 1 t/m 9 en 13 t/m 59 (oneven)

Tulpstraat 2 t/m 16 (even) en 15 t/m 29 (oneven)

St.Josephstraat 31 t/m 35 en 57 t/m 61 (oneven)

Voorstraat 66 t/m 70 (even)

Julianastraat 2 t/m 42 (even) en 1 t/m 45 (oneven)

Maxburgh 26 t/m 44 (even) en 27 t/m 59 (oneven)

Rozestraat 4 t/m 50 (even) en 1 t/m 29 (oneven)

Valkenburgstraat 36 t/m 66 (even) en 27 t/m 75 (oneven)

Hierna te noemen als de complexen 20122 en 20131

De ondergetekenden;

Stichting Alwel, statutair gevestigd en kantoor houdend te Roosendaal, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.W.J.F van der Steen, Vestigingsmanager Roosendaal van Alwel, hierna te noemen Alwel,

en de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk, vertegenwoordigd door een afvaardiging van de huurders van de 229 woningen uit de complexen 20122 en 20131,

en de huurdersadviesraad (HAR), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.A.G.J. Uytdewilligen voorzitter van de Huurdersadviesraad.

OVERWEGENDE DAT:

Alwel, de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk en de Huurdersadviesraad in het kader van de herstructurering in de Josephwijk en de vernieuwingsplannen voor complexen 20122 en 20131 in het bijzonder, afspraken wensen te maken over het waarborgen van de leefbaarheid in de buurt en over de rechten en plichten van de huurders als het gaat om onderhoud aan de woningen, herhuisvesting, tijdelijke huisvesting, terugkeermogelijkheden, vergoedingen, ondersteuning en dergelijke.

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

| | | |
|-----------|---|--|
| 1. | Algemeen | |
| 1.1 | Bij herstructurering wordt op wijk-, buurt- of complexniveau een specifieke uitwerking van het algemeen raamwerk uit 2008 opgesteld door Alwel en de bewoners. De bewoners worden in deze dan vertegenwoordigd door de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk en de Huurdersadviesraad (HAR) uit Roosendaal | <i>Participatie</i> |
| 1.2 | Dit Sociaal Plan is van toepassing op (hoofd)huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd voor een woning van Alwel in de complexen 20122 en 20131 Josephwijk in de wijk Burgerhout in Roosendaal, die in de basisadministratie van de gemeente Roosendaal op het gehuurde adres staan ingeschreven én feitelijk woonachtig zijn in de woning. Per huurcontract voor onbepaalde tijd, kunnen huurders slechts éénmaal in aanmerking komen voor de vergoedingen conform hoofdstuk 6 van dit Sociaal Plan. | <i>Op wie van toepassing?</i> |
| 1.3 | Dit Sociaal Plan is ingegaan op 21 mei 2019 en geldt tot en met de oplevering van de laatste nieuwbouwwoning in dit herstructureringsgebied waarin nu de complexen 20122 en 20131 zijn gelegen. | <i>Duur van de overeenkomst</i> |
| 1.4 | Alwel stimuleert en ondersteunt actief de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk. Zij beschouwt de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk als de huurdersorganisatie, die opkomt voor de belangen van de huurders in de complexen 20122 en 20131 tijdens de looptijd van dit sociaal plan. | <i>Huurdersorganisaties Meedenkgroep</i> |
| 1.5 | Wanneer de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk voor haar functioneren budget nodig heeft, wordt dit met Alwel besproken. Na akkoord wordt het benodigde budget door Alwel beschikbaar gesteld. Hier wordt niet het budget voor de externe ondersteuning bedoeld. De meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk is achteraf verantwoording schuldig over de besteding van dit budget. Daarnaast stelt Alwel een ruimte ter beschikking als vergaderruimte en kantoor. | <i>Budget</i> <i>Beschikbaar stellen vergaderruimte</i> |
| 1.6 | Alwel erkent het recht van de Huurdersadviesraad en de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk om zich te laten ondersteunen door een externe adviseur naar eigen keuze. Dit is Fraey, partners in Publieke Waarde. Alwel staat garant voor de betaling van de kosten (die in overleg dienen te worden overeengekomen). | <i>Externe ondersteuning</i> |
| 1.7 | Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen: 1. regeling Zelf Aangebrachte Veranderingen Alwel; 2. Alwel-huurprijs-inkomensgrenzen 2019; 3. regeling afkoopbedrag huidige huur/toekomstige huur. | <i>Bijlagen</i> |
| 1.9 | Met de leden van de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk, de HAR en Alwel worden na afronding van de eerste en laatste slooffase evaluaties afgesproken. Dan wordt onder andere het proces van de totstandkoming van dit Sociaal Plan besproken, de leefbaarheid tijdens de herstructurering en het proces van de herhuisvesting van de bewoners in de complexen 20122 en 20131. | <i>Evaluatie</i> |

| 2. | Leefbaarheid tijdens de herstructurering | |
|-----|--|--|
| 2.1 | <p>De leefbaarheid (zaken met betrekking tot schoon, heel en veilig) in de complexen 20122 en 20131 kan onder druk komen te staan, onder meer door tijdelijke huisvesting in verband met de sloop, vervangende nieuwbouw en bijbehorende herhuisvesting.</p> <p>Om de band en verdraagzaamheid tussen bewoners te bevorderen, het leefklimaat te verbeteren, overlast en/of vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen, worden leefbaarheidsafspraken gemaakt. Bij het maken van deze afspraken zijn Alwel, de gemeente Roosendaal, wijkpartners en de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk betrokken. Deze afspraken worden vastgelegd in een "Sociaal programma". Alle partijen participeren in de voorbereiding en uitvoering van de activiteiten in het kader van het "Sociaal programma". Er worden in het sociaal programma afspraken gemaakt met de deelnemers over verantwoordelijkheden, deelname is niet vrijblijvend.</p> | <p><i>Leefbaarheidsafspraken</i></p> <p><i>Sociaal programma</i></p> |
| 2.2 | <p>In de complexen 20122 en 20131 zijn met Alwel de volgende afspraken gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er wordt gedurende de herstructurering of sloop/nieuwbouw een tijdelijk leefbaarheidsteam opgericht. • Alwel neemt actief deel aan het leefbaarheidsteam voor de complexen 20122 en 20131, neemt deel aan schouwen en maakt afspraken met de andere deelnemers (zoals bijvoorbeeld de leegstandsbeheerder of kopers uit het gebied) over het oplossen van problemen. • Alwel reageert altijd op meldingen van overlastsituaties en maakt met de melder afspraken over de aanpak ervan. • Alwel spreekt huurders aan, die hun woning of tuin niet onderhouden en hun afval niet opruimen. • Alwel besteedt extra aandacht aan de woonomgeving. Zij zorgt bij een defect voor tijdige reparatie van de algemene verlichting. • Bij leegstand zorgt Alwel ervoor dat de woning er bewoond uitziet en dat er anti-kraakmaatregelen worden genomen, zonder dat de uitstraling of de leefbaarheid wordt aangetast. • De toewijzing van de leegkomende woningen zal gedurende de looptijd van dit Sociaal Plan zorgvuldig worden uitgevoerd, zodat de leefbaarheid niet verder onder druk komt te staan. Zie ook 2.3. <p>De afspraken met betrekking tot bovengenoemde punten worden vastgelegd in nog nader uit te werken "Sociaal programma".</p> | <p><i>Leefbaarheidsafspraken</i></p> <p><i>Sociaal programma</i></p> <p><i>Leefbaarheidsteam</i></p> <p><i>Overlast</i></p> <p><i>Woonomgeving</i></p> <p><i>Antikraakmaatregelen</i></p> <p><i>Leefbaarheid</i></p> <p><i>Sociaal programma</i></p> |
| 2.3 | <p>Alwel en de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk maken in goed overleg afspraken om onnodige leegstand te voorkomen, maar ook om de herhuisvesting voor de huurders uit de te slopen woningen zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.</p> <p>Voor de woningen die leeg komen, zijn afspraken gemaakt met leegstandbeheerder Gapph (zie art.3.6).</p> <p>In het geval van tijdelijke verhuur zoekt Gapph bewoners die tijdelijke en geen permanente huisvesting zoeken. Alwel maakt met Gapph aanvullende afspraken, die gericht zijn op het voorkomen van overlast en het waarborgen van de leefbaarheid van de buurt en de uitstraling van de woningen.</p> | <p><i>Tijdelijke verhuur/ Bewoning</i></p> <p><i>Leegstandsbeheer</i></p> |

| | | |
|-----|---|---|
| 2.4 | <p>Afspraken over de communicatie</p> <p>Via informatiebrieven worden de bewoners (en indien van toepassing omwonenden) van de complexen 20122 en 20131 geïnformeerd over de voortgang in het proces en de afspraken, die worden gemaakt over de sloop, de nieuwbouw, de herinrichting van het openbaar gebied, het onderhoud van de woningen en het openbaar gebied en de leefbaarheid. Bewoners worden individueel op adres uitgenodigd voor informatie- en andere bijeenkomsten.</p> <p>De informatiebrieven worden ook via de website van Alwel (www.alwel.nl/josephwijk) gepubliceerd. Daarnaast wordt in overleg gezocht naar andere vormen van communicatie met bewoners (zoals social media, informeren via email of WhatsApp).</p> <p>Huurders kunnen met al hun vragen en klachten over de herstructurering terecht bij de projectteam van Alwel (zie artikel 7.1).</p> <p>Bewoners hebben de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens een wekelijks en maandelijks inloopspreekuur in de Josephwijk.</p> <p>Als het gaat over de individuele rechten en plichten, huuropzegging, herhuisvesting, terugkeermogelijkheden en dergelijke, neemt Alwel per brief of anderszins contact op met de individuele huurders. Alle huurders krijgen een afschrift van dit Sociaal Plan.</p> | <p><i>Communicatie</i></p> <p><i>Informatiebrieven</i></p> <p><i>Website</i></p> <p><i>Andere vormen van communicatie</i></p> <p><i>Inloopspreekuur</i></p> <p><i>Sociaal Plan</i></p> |
| 2.5 | <p>Al tijdens de voorbereiding van de herstructurering brengt Alwel door middel van persoonlijke gesprekken de wensen, behoeften en bijzondere omstandigheden van huurders in relatie tot de ingrijpende veranderingen in hun woonsituatie in beeld. Mede naar aanleiding daarvan zorgt zij voor individuele begeleiding van huurders die dat nodig hebben of daarom vragen.</p> | <p><i>Individuele begeleiding</i></p> |

| | | |
|----------|--|----------------------------------|
| 3 | Bepalingen met betrekking tot de te slopen woningen | |
| 3.1 | <p>De investeringsbeslissing omvat de fasering van de sloop en nieuwbouw (voor zover op dat moment bekend). Per fase wordt een sloopbesluit genomen. Per (deel)complex wordt een sloopdatum bepaald. Het streven is om de termijn die ligt tussen het bepalen van de sloopdatum en de daadwerkelijke sloop zo kort mogelijk te houden, met inachtneming van een minimale termijn van 18 maanden.</p> | <p><i>Fasering</i></p> |
| 3.2 | <p>De huren van de te slopen woningen in complex 20122 en 20131 worden vanaf 1 januari 2019 niet meer verhoogd.</p> | <p><i>Huurbevroezing</i></p> |
| 3.3 | <p>Alwel zal haar onderhoudsverplichting nakomen met dien verstande dat zij bij deze te slopen woningen in complex 20122 en 20131, als er keuze is, kiest voor repareren in plaats van vervangen. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van geriefsverbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen. De woningen worden nog op sobere wijze onderhouden en er is aandacht voor de uitstraling van de woningen (zie ook artikel 3.6).</p> | <p><i>Onderhoud</i></p> |
| 3.4 | <p>Als huurders na 3 oktober 2018 toch zelf geriefsverbeteringen willen (laten) aanbrengen, dan is dit mogelijk. Bij vertrek zullen zij echter geen financiële vergoeding voor deze zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) ontvangen.</p> | <p><i>Geriefsverbetering</i></p> |
| 3.5 | <p>Huurders kunnen zo lang zij de woning huren reparatieverzoeken indienen bij Alwel.</p> | <p><i>Reparatieverzoeken</i></p> |

| | | |
|-----|--|---|
| 3.6 | <p>Alwel en de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk bepalen (afhankelijk van de periode dat de woningen nog blijven staan) welke maatregelen nodig zijn om het uiterlijk van de woningen en de omgeving op orde te houden.</p> <p>Afgesproken is dat:</p> <p>De meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk, Alwel en de wijkpartners op verzoek het te slopen gebied schouwen om te bepalen of (gezamenlijke) interventies nodig zijn.</p> <p>Alwel (en Gapph, zie artikel 2.3) zich zal inspannen om woningen er zo veel als mogelijk bewoond uit te laten zien, door bijvoorbeeld het laten hangen van gordijnen en bijvoorbeeld verlichting op een tijdschakelaar te laten branden.</p> <p>Alwel en Gapph (tijdelijke) huurders aanspreken op het schoon houden en blijven van de tuinen en openbare ruimte. Noodzakelijke inzet van netwerkpartners (zoals bijvoorbeeld gemeente, Saver en Toezichthouders) wordt zo snel als mogelijk georganiseerd vanuit het leefbaarheidsteam.</p> <p>Om te voorkomen dat leegstaande woningen van buitenaf een desolate uitstraling hebben, wordt er in voorkomende situaties bijvoorbeeld een sobere schilderbeurt uitgevoerd. Er wordt aan de woningen in de complexen 20122 en 20131 door Alwel geen planmatig schilderwerk meer uitgevoerd.</p> | <p><i>Uiterlijk woningen en woonomgeving</i></p> <p><i>buurtschouwen</i></p> |
| 3.7 | <p>De huurders, zoals bedoeld in artikel 1.2 en die wonen in een te slopen woning in de complexen 20122 en 20131 hebben recht op vervangende huisvesting zoals beschreven in hoofdstuk 4 en komen in aanmerking voor de vergoedingen zoals beschreven in hoofdstuk 6.</p> | <p><i>Vergoedingen</i></p> |
| 3.8 | <p>Medewerkers van Alwel gaan na 1 maart 2019 een of meerdere keren op huisbezoek. Het huisbezoek heeft onder andere als doel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verstrekken van nadere informatie aan huurders over hun rechten en plichten en die van Alwel, zoals die worden vastgelegd in het Sociaal Plan. Op het moment van het huisbezoek kan er nog sprake zijn van een concept sociaal plan. • Het informeren van de huurders over de sloop- en nieuwbouwplannen voor zover bekend, over de herhuisvestingsmogelijkheden, de noodzaak en mogelijkheden van tijdelijke huisvesting, de verdere procedure dan wel de te nemen stappen; • het inventariseren van de wensen en persoonlijke omstandigheden van de huurders ten aanzien van tijdelijke huisvesting dan wel herhuisvesting; • het overeenkomen van een "zoekprofiel" voor een woning ten behoeve van de tijdelijke huisvesting dan wel herhuisvesting; • het verhelderen van de procedures voor woonruimtebemiddeling; • het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen; • het inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder; • het informeren over de mogelijkheden van (sociale) begeleiding. | <p><i>Huisbezoek</i></p> |

| | | |
|------|---|--|
| | <p>Van dit gesprek wordt een schriftelijke verslag gemaakt en opgestuurd naar de huurder(s).</p> <p>De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.</p> | <p><i>Schriftelijke verslaglegging</i></p> <p><i>Wie kan er bij het huisbezoek aanwezig zijn?</i></p> |
| 3.9 | <p>Nadat het sociaal plan definitief en ondertekend is en het sloopbesluit voor de betreffende fase is genomen, worden de rechten en plichten die in het Sociaal Plan staan, toegelicht tijdens een tweede huisbezoek. Deze afspraken hebben in ieder geval betrekking op het zoekprofiel, de tijdelijke huisvesting dan wel herhuisvesting, de termijnen tussen sloopbesluit en feitelijke sloop, de vergoedingen en de wijze waarop de woning achtergelaten moet worden.</p> <p>Het verslag van de afspraken die tijdens dit huisbezoek tussen Alwel en de betrokken huurder zijn gemaakt, worden uiterlijk binnen 15 werkdagen in tweevoud ter goedkeuring aan de huurder voorgelegd. De huurder parafeert dit verslag voor gezien en akkoord.</p> <p>In de praktijk kan het mogelijk zijn dat het bedoelde huisbezoek omschreven bij 3.8 tegelijkertijd plaatsvindt met het huisbezoek omschreven in dit artikel.</p> | <p><i>Afspraken op schrift</i></p> |
| 3.10 | <p>De woning dient zo achter gelaten te worden, dat deze geen bedreiging vormt voor de volksgezondheid, veiligheid en leefbaarheid van de buurt en conform de afspraken, die daarover met de huurder tijdens het huisbezoek zijn gemaakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van de geplande sloopdatum moet de huurder, die een te slopen woning verlaat, de woning zodanig achterlaten, dat de woning geschikt is voor tijdelijke verhuur. Alwel en de huurder maken hierover afspraken, die schriftelijk worden vastgelegd. • Op verzoek van de huurder is Alwel behulpzaam bij het aan- en afmelden van meterstanden van water, gas en elektra, en het overzetten van abonnementen voor telefoon, internet en tv in de woning, waaruit de bewoners moeten vertrekken. • Laat de huurder de woning niet achter volgens de afspraken die daarover zijn gemaakt, dan worden de kosten door Alwel in mindering gebracht op de tegemoetkoming op de verhuiskosten zoals opgenomen in artikel 6.1. | <p><i>Achterlaten van de woning</i></p> <p><i>Eventuele tijdelijke verhuur</i></p> <p><i>Ondersteuning bij afsluiten en overzetten van abonnementen</i></p> <p><i>Niet nakomen van afspraken</i></p> |
| 3.11 | <p>Alwel maakt afspraken voor het verwijderen van asbest met een gecertificeerd bedrijf. De kosten voor het verwijderen van asbesthoudende materialen, zijn voor rekening van Alwel. Het is huurders verboden zelf asbest te verwijderen in verband met besmettingsgevaar voor de omgeving.</p> | <p><i>Asbest</i></p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| 4. | Recht op vervangende huisvesting | |
| 4.1 | <p>Huurders zoals bedoeld in artikel 1.2 hebben recht op herhuisvesting.</p> <p>Huurders reageren zelf actief op vrijkomende woningen via de website van Klik voor Wonen. Indien de huurder 6 maanden voor de daadwerkelijke sloopdatum van de woning in de betreffende fase geen woning heeft gevonden, zal Alwel zich inspannen om de huurder alsnog tijdig, passend en zoveel als mogelijk naar tevredenheid te huisvesten. De inspanningsverplichting van Alwel</p> | <p><i>Zelf reageren op vrijkomende woningen</i></p> |

| | | |
|------------|---|---|
| | <p>bestaat uit minimaal 3 keer een passend aanbod voor een woning te doen.</p> <p><u>Alle</u> huurders zoals bedoeld in artikel 1.2 hebben recht op herhuisvesting in een sociale huurwoning van Alwel.</p> <p>Over de toewijzing van een woning worden de volgende afspraken gemaakt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag hebben recht op een woningtoewijzing zoals weergegeven in tabel 1 van bijlage 2, Alwel-huurprijs inkomensgrenzen 2019 (passend toewijzen). 2. Huurders die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag (tabel 2 van bijlage 2) hebben recht op toewijzing van een woning met een huurprijs vanaf € 424,45 tot € 720,42 (Prijspeil 2019). 3. Huurders met een inkomen vanaf € 38.035 en hoger hebben recht op een woning met een huurprijs tussen € 651,04 en € 720,42 (prijspeil 2019). <p><u>Terugkeren in de nieuwbouw:</u></p> <p>Huurders zoals bedoeld in artikel 1.2 en die wonen in een woning in complex 20122 en 20131 hebben bij oplevering van nieuwbouwwoningen in de Josephwijk voorrang bij toewijzing op regulier woningzoekenden. Huurders reageren zelf via de website Klik voor Wonen op de geadverteerde nieuwbouwwoningen. De toewijzing vindt plaats zoals in de hierboven weergegeven inkomenscategorieën en de volgordebepaling zoals beschreven in artikel 4.4.</p> <p>Indien in de Josephwijk nieuwbouw vrije sector woningen gebouwd worden met een huurprijs vanaf € 720,42, kunnen huurders met een jaarkomen vanaf € 38.035 hiervoor met voorrang in aanmerking komen.</p> <p>Huurders in complex 20122 en 20131 kunnen terugkeren in de nieuwbouw, maar Alwel geeft geen garantie. Dit komt omdat onduidelijk is hoeveel woningen er komen, welk type woningen er gebouwd gaat worden en wat de huurprijzen zijn. Parallel aan het opstellen van dit Sociaal Plan wordt in de meedenkgroep Stedenbouw (waarin naast de gemeente en Alwel ook huurders en omwonenden uit de Josephwijk vertegenwoordigd zijn), onderzocht wat een goede invulling is voor de nieuwbouwwoningen in de Josephwijk.</p> <p>Tijdens het huisbezoek, zoals staat omschreven in artikel 3.8, wordt onder andere geïventariseerd hoeveel huurders de wens hebben om terug te keren naar de nieuwbouw in de Josephwijk. Deze input is belangrijke input voor een aantal keuzes die gemaakt worden in het nieuwbouwprogramma.</p> | <p><i>Woningtoewijzing en terugkeren</i></p> <p><i>Voorrang nieuwbouw</i></p> |
| <p>4.2</p> | <p>Huurders dienen zich, voor zover dat niet is gebeurd, in te schrijven als woningzoekende. Voor de vrijkomende woningen van Alwel kan dit alleen via de website www.klikvoorwonen.nl. Huurders kunnen zich ook in een andere regio inschrijven als woningzoekende. Alwel vergoedt de inschrijfkosten en de kosten van verlenging van de inschrijving van de woningzoekende (de hoofdhuurder in de complexen 20122 en 20131) die vanaf 3 oktober 2018 zijn inschreven in Klik voor Wonen en maximaal twee inschrijvingen van andere</p> | <p><i>Inschrijven als woningzoekende</i></p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | <p>woningzoekendesystemen, inclusief de kosten van verlenging van die inschrijving die voor het zoekprofiel noodzakelijk is.</p> <p>Vanaf datum sloopbesluit geldt, voor huurders zoals bedoeld in artikel 1.2, dat zij een voorrangindicatie krijgen in Klik voor Wonen voor alle passende woningen van Alwel (in de gemeente Roosendaal, Breda en Etten Leur).</p> <p>De huurder is zelf actief in het zoeken naar en reageren op een nieuwe woning. Alwel ondersteunt waar nodig.</p> <p>Als een huurder zoals bedoeld in artikel 1.2 wil reageren op een woning van een andere woningcorporatie, spant Alwel zich in voor een maatwerkoplossing. Alwel heeft voor deze woningen geen invloed op de regels van toewijzing.</p> <p>Een en ander naar alle redelijkheid volgens de bij Klik voor Wonen geldende regels voor woonruimteverdeling en rekening houdend met het zoekprofiel dat bij het huisbezoek door Alwel en de huurder is overeengekomen.</p> | <p><i>Afspraken over voorrang voor woningen van Alwel vanaf de datum van het sloopbesluit</i></p> <p><i>Reageren op een woning niet van Alwel</i></p> |
| 4.3 | <p>Vanaf de datum ondertekening van dit sociaal plan kunnen huurders zoals bedoeld in artikel 1.2 zelf er al voor kiezen om te verhuizen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dit kan alleen op “eigen kracht”. Dat betekent dat de huurder op basis van opgebouwde inschrijfduur in Klik voor Wonen kan reageren op het woningaanbod. Huurders hebben nog geen recht op voorrang. In de tekst op de website Klik voor Wonen wordt aangegeven voor welke huishoudgrootte, inkomen en leeftijd een vrijkomende woning geschikt is. • Huurders krijgen een éénmalige vergoeding van € 6.095,- (ter hoogte van de wettelijke verhuiskostenvergoeding) en het afkoopbedrag huidige huur/toekomstige huur (zoals beschreven in artikel 6.3) • Alwel zegt in deze de betreffende huur overeenkomst niet op met als reden dringend eigen gebruik, maar de huurder zegt zelf vrijwillig de huurovereenkomst op. • Indien een huurder gebruik wenst te maken van deze mogelijkheid, worden afspraken vastgelegd over de wijze waarop de woning bij sleutelinlevering achter gelaten moet worden. <p>Indien van alle rechten in dit sociaal plan gebruikt gemaakt wil worden, dienen huurders te wachten tot het sloopbesluit voor de fase waarin de woning gelegen is, genomen is.</p> | <p><i>Afspraken over verhuizen vanaf de datum ondertekening sociaal plan tot de datum van het sloopbesluit</i></p> |
| 4.4 | <p>Als meerdere kandidaten uit de complexen 20122 en 20131 reageren op dezelfde vrijkomende woning dan geldt een volgordebepaling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitgangspunt is dat huurders uit een eerdere definitieve sloopfase altijd voorrang hebben op huurders uit de volgende sloopfasen. • Dan komt de kandidaat met de langste woonduur in de complexen 20122 en 20131 in aanmerking voor het aanbod. • Daarna bepaalt de inschrijfduur in Klik voor Wonen de volgorde van toewijzing; • Is zowel de woonduur als de inschrijftijd hetzelfde, dan wordt de volgorde bepaald door loting. | <p><i>Volgorde van woonruimte-bemiddeling</i></p> |

| | | |
|-----|---|----------------------|
| 4.5 | Huurders die op eigen initiatief bij Klik voor Wonen inschrijfduur hebben opgebouwd en vanaf de datum van het sloopbesluit gedwongen moeten verhuizen, nemen de in de periode voor de verhuizing opgebouwde inschrijfduur mee naar het nieuwe adres (de huidige inschrijving blijft bestaan). | <i>Inschrijfduur</i> |
|-----|---|----------------------|

| | | |
|-----------|---|---|
| 5. | Tijdelijke huisvesting (Wisselwoning) | |
| 5.1 | <p>Indien er voor huurders die willen terugkeren in de nieuwbouw in de Josephwijk op het moment van gedwongen vertrek geen definitieve huisvesting beschikbaar is, moeten deze bewoners tweemaal verhuizen. De eerste maal verhuizen zij naar een tijdelijke woning en de tweede maal naar de aan hen toegewezen nieuwbouw woning in de Josephwijk. Alwel stelt voor de betrokken huurders een wisselwoning beschikbaar die beantwoordt aan het zoekprofiel dat bij het huisbezoek is opgesteld.</p> <p>De huurder mag in het zoekprofiel de voorkeur laten opnemen, voor een wisselwoning in complex 20122 en 20131. Alwel kan niet garanderen dat de wisselwoning in complex 20122 en 20131 ligt.</p> | <i>Wisselwoning</i> |
| 5.2 | Alwel gaat een inspanningsverplichting aan om de plannen voor de nieuwbouw zodanig op te stellen en te faseren, dat zo veel mogelijk huurders die willen blijven wonen in de buurt slechts éénmaal moeten verhuizen en er dus geen gebruik gemaakt hoeft te worden van een wisselwoning. | <i>Eénmaal verhuizen</i> |
| 5.3 | <p>Bij gebruik van de wisselwoning betaalt de huurder een huursom, inclusief eventuele servicekosten, die maximaal gelijk is aan de huur, inclusief servicekosten van de woning die de huurder moet verlaten vanwege de sloop. Servicekosten die betrekking hebben op het verwarmen van de woning of het leveren van warm water mogen echter wel boven op de huur van de wisselwoning worden doorberekend aan de huurder. De afspraken worden vastgelegd in een zogenaamd wisselwoningcontract.</p> <p>Indien de huurder zelf voor tijdelijke huisvesting buiten het bezit van Alwel zorgt, hoeft de huurder uiteraard geen huur te betalen aan Alwel. De bepalingen in dit sociaal plan blijven gewoon bestaan en er worden aanvullende contractuele afspraken gemaakt over het accepteren van een nieuwbouwwoning in de Josephwijk.</p> | <i>Huur wisselwoning en eventuele servicekosten</i> |
| 5.4 | Bij de aanbieding van de wisselwoning geeft Alwel een indicatie van de verwachte maximale verblijfsduur. Wanneer een overschrijding verwacht wordt, meldt Alwel dit zo snel als mogelijk. | <i>Verblijfsduur wisselwoning</i> |
| 5.5 | De huurder dient zelf zijn verzekeraar in kennis te stellen over het tijdelijke verblijf in de wisselwoning. Dit onder andere in verband met de inboedelverzekering. | <i>Inboedelverzekering</i> |
| 5.6 | <p>De wisselwoning is aangesloten op de nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) en heeft een aansluiting voor televisie, telefonie en internet. De huurder betaalt voor het gebruik van de nutsvoorzieningen (zie ook 5.3 servicekosten) tijdens het verblijf in de wisselwoning. De eventuele (administratie)kosten in verband met het verhuizen van lopende contracten voor deze voorzieningen, zijn voor rekening van Alwel.</p> <p>Alwel zorgt dat de wisselwoning schoon, geschilderd en/of behangen is en voorzien van schone, eventueel gereinigde vloerbedekking en gordijnen.</p> | <i>Voorzieningen in wisselwoning</i> |

| | | |
|-----|---|---|
| 5.7 | <p>Belangrijk uitgangspunt is dat een wisselwoning vergelijkbaar is met de huidige woning, onder andere qua ruimte en grootte. Als de huurder gebruik maakt van een veel kleinere wisselwoning en de inboedel niet geheel mee kan, dan maken individuele huurder en Alwel nadere afspraken over de kosten van de opslag van de resterende inboedel, inclusief het vervoer en verzekering.</p> | <p><i>Opslag, vervoer en verzekering inboedel bij een kleinere wisselwoning</i></p> |
| 5.8 | <p>Tijdens het verblijf in de wisselwoning mag de huurder er voor kiezen om permanent te gaan wonen in de wisselwoning, mits deze woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor permanente bewoning beschikbaar is; • passend kan worden toegewezen volgens artikel 4.1 van dit sociaal plan; • de huurder zich als goed huurder heeft gedragen.. <p>Vanaf het moment dat de huurder het besluit heeft genomen om definitief in de wisselwoning te willen blijven wonen, kan na akkoord van Alwel het wisselwoningcontract opgezegd worden. Er wordt een nieuw huurcontract voor onbepaalde tijd afgesloten voor de wisselwoning. Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst is de huur verschuldigd die bij deze wisselwoning hoort. Indien Alwel de wisselwoning heeft gestoffeerd, zijn afspraken over de overname daarvan en de vergoeding daarvoor onderdeel van de omzetting naar de nieuwe huurovereenkomst.</p> | <p><i>Definitief wonen in de wisselwoning</i></p> |

| | | |
|-----------|--|--|
| 6. | Recht op vergoedingen | |
| 6.1 | <p>Vanaf de datum van het sloopbesluit van de betreffende fase vergoedt Alwel aan die huurders:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De wettelijke verhuiskostenvergoeding € 6.095,- (= prijspeil 2019, vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd); 2. Het afkoopbedrag verschil huidige huur/toekomstige huur, zie artikel 6.3. (Het startbedrag en de maximale vergoeding wordt jaarlijks met ingang van 1 juli 2020 geïndexeerd met het minimale huurverhogingspercentage); 3. dubbele huurbetaling van 1 maand tijdens verhuizing (artikel 6.4); 4. een compensatie voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV Alwel, artikel 6.5 en de bijlage 1); 5. een vergoeding voor het laten hangen/licgen van bruikbare gordijnen € 125,- en schone vloerbedekking € 125,- op de beneden- en bovenverdieping (artikel 6.6) 6. de inschrijfkosten als woningzoekende, de kosten verlenging van de inschrijfkosten, de toewijzing- en administratiekosten voor herhuisvesting (artikel 6.7); | <p><i>Vergoedingen</i></p> |
| 6.2 | <p>Vanaf de datum van de ondertekening van dit sociaal plan kan de huurder ervoor kiezen “op eigen kracht” te verhuizen (zie artikel 4.3). De huurder krijgt dan een vergoeding:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ter hoogte van de wettelijke verhuiskostenvergoeding en 2. het afkoopbedrag verschil huidige huur, toekomstige huur. <p>Indien er sprake is van zelf aangebrachte veranderingen, wordt uitgegaan van de algemene regeling ZAV van Alwel.</p> | <p><i>Vergoeding bij verhuizen vanaf datum ondertekening sociaal plan.</i></p> |

| | | |
|-----|--|---|
| 6.3 | <p>De huurder komt in aanmerking voor een afkoopbedrag van het verschil tussen de huidige huur en de toekomstige huur. Het startbedrag is € 500,00 voor alle huurders. Het bedrag wordt verhoogd als het verschil tussen de huidige huur en de toekomstige huur meer bedraagt dan € 50,00 per maand. Uitzondering hierop is de huurder uit de primaire groep, deze huurder wordt vanaf € 1,- stijging huidige huur en toekomstige huur gecompenseerd.</p> <p>Jaarlijks vanaf 1 juli 2020 wordt het startbedrag en de maximale vergoeding van deze regeling geïndexeerd met het minimale huurverhogingspercentage. Een uitgebreide beschrijving van deze regeling is toegevoegd als bijlage 3.</p> | <p><i>Afkoopbedrag huidige huur/toekomstige huur</i></p> |
| 6.4 | <p>Huurders die verhuizen, hebben tijd nodig om een nieuwe woning in te richten. De huur van de oude woning en de nieuwe woning is dan verschuldigd. Om tegemoet te komen in de zogenaamde “dubbele huur”, vergoedt Alwel 1 maand huur ter hoogte van de huur van de huidige woning.</p> <p>De periode dat de verhuizing langer duurt dan een maand is er voor de oude woning huur over de langere duur verschuldigd. Als de verhuisperiode buiten de schuld van de huurder langer duurt, kunnen met Alwel afwijkende afspraken worden gemaakt.</p> | <p><i>Verhuistermijn en het voorkomen van dubbele huurbetaling</i></p> |
| 6.5 | <p>Voorop staat dat huurders die in het verleden geïnvesteerd hebben in hun woning niet gedupeerd mogen worden door een vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst. Vertrekpunt voor de waardebeoordelingen van de zelf aangebrachte veranderingen is de algemene regeling die bij Alwel van toepassing is, inclusief de vergoedingen. In afwijking van de bij Alwel gebruikelijke regeling wordt een afschrijvingstermijn van 20 jaar gehanteerd bij de waardebeoordeling. De regeling Zelf Aangebrachte Veranderingen Alwel is als bijlage 1 toegevoegd. Indien een huurder zich ondanks de toepassing van deze regeling benadeeld voelt, kan de huurder schriftelijk bezwaar maken bij Alwel. Als de uitkomst van dit geschil door de huurder als negatief wordt beoordeeld, kan de huurder het geschil digitaal voorleggen aan de Regionale Geschillencommissie via de website www.regionalegeschillencommissie.nl.</p> | <p><i>Zelf aangebrachte veranderingen</i></p> |
| 6.6 | <p>Alwel en de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk vinden de leefbaarheid tijdens de herstructurering belangrijk. De leeg komende woningen worden nog tijdelijk verhuurd of leegkomende woningen blijven er bewoond uit zien. Alwel vergoedt € 125,00 voor het laten hangen van bruikbare gordijnen en € 125,00 voor het laten liggen van schone vloerbedekking (op de beneden- en bovenverdieping).</p> | <p><i>Achterlaten van gordijnen en vloerbedekking</i></p> |
| 6.7 | <p>Vanaf 3 oktober 2018 vergoedt Alwel de kosten voor het inschrijven en het verlengen van die inschrijving als woningzoekende in Klik voor Wonen en maximaal 2 andere inschrijvingen en verlengingskosten in andere woonruimteverdeelsystemen, die gezien het zoekprofiel ingeschakeld moeten worden. Alwel vergoedt ook de eventuele toewijzings- of administratiekosten voor woningtoewijzing en voor het afsluiten van een huurcontract.</p> | <p><i>Administratiekosten voor inschrijving, toewijzing of huurcontracten</i></p> |

| | | |
|-----|--|-------------------------------------|
| 6.8 | <p>Voor alle vergoedingen geldt dat ze eenmalig worden verstrekt, mits ze op de situatie van de betreffende huurder van toepassing zijn.</p> <p>Voor uitbetaling geldt dat zij uitsluitend worden uitbetaald door storting op een door de huurder opgegeven (bank)rekening. Indien er sprake is van een wettelijke schuldenregeling (WSNP) of uitspraak waarbij de rechter een bewindvoerder heeft aangesteld, wordt de uitbetaling aan de bewindvoerder overgemaakt.</p> <p>90% van de hoogte van het bedrag van de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wettelijke verhuiskostenvergoeding • compensatie voor zelf aangebrachte veranderingen <p>wordt uitbetaald binnen 4 weken na ontvangst van de huuropzegging.</p> <p>Binnen 4 weken na de sleuteloverdracht van de te verlaten (wissel)woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de resterende verhuiskostenvergoeding (10%); • de resterende compensatie voor ZAV (10%); • de overeengekomen vergoeding voor het laten hangen van bruikbare gordijnen en het laten liggen van schone vloerbedekking; • de vergoeding voor de afkoop verschil huidige huur/toekomstige huur. <p>De vergoeding voor “dubbele huur” wordt administratief verrekend (zie artikel 6.4).</p> <p>De inschrijfkosten als woningzoekende, kosten verlenging van de inschrijfkosten, toewijzing- en administratiekosten voor herhuisvesting. (artikel 6.7) worden na declaratie vergoed/of niet in rekening gebracht.</p> <p>Een onbetwiste geldvordering van Alwel zal verrekend worden met het uit te keren geldbedrag(en).</p> | <i>Uitbetaling en verrekeningen</i> |
| 6.9 | De wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Bij indexering worden de bedragen naar boven toe afgerond in hele euro's. | <i>Indexering</i> |

| | | |
|---|--|--|
| 7. Sociale begeleiding en extra voorzieningen of service | | |
| 7.1 | <p>De gegevens van de contactpersonen bij Alwel worden in nieuwsbrieven opgenomen en op de website gepubliceerd (zie nieuwsbrief van april 2019). De Josephwijk heeft een eigen telefoonnummer (bereikbaar tijdens kantooruren) waarbij er desgewenst ook de mogelijkheid is om WhatsApp berichten te sturen. Wekelijks (en ook een keer per maand in de avond) kunnen bewoners naar het spreekuur komen in de Rozestraat 30.</p> <p>Voor dringende klachten is Alwel bereikbaar via het algemeen telefoonnummer 088-2552000. Buiten kantooruren is Alwel met dit algemene telefoonnummer via een alarmcentrale bereikbaar. De alarmcentrale zal de klacht ter behandeling aan de betreffende verantwoordelijke doorgeven.</p> | <i>Contactpersonen</i> <i>Communicatie</i> <i>Bereikbaarheid</i> |
| 7.2 | Alwel of andere dienstverlenende organisaties die vrij toegankelijk zijn, geeft/geven (gratis) ondersteuning bij het gebruik maken van procedures en regelen, bijvoorbeeld de inschrijving in Klik voor Wonen of de aanvraag van huurtoeslag (www.wegwijsroosendaal.nl). | <i>Hulp bij formaliteiten</i> |

| | | |
|-----|--|---|
| 7.3 | Alwel is verantwoordelijk voor het afsluiten van de aansluiting van water, gas, elektra in woningen waaruit de bewoners moeten vertrekken. Het opzeggen/verhuizen van de contracten is de verantwoordelijkheid van de huurder. Op verzoek kan Alwel hierbij ondersteuning bieden. | <i>Afsluiten nutsvoorzieningen</i> |
| 7.4 | Aanpassingen voor gehandicapten (=medische aanpassingen, die aangebracht zijn op grond van een WMO indicatie) in de te verlaten woning zullen, voor zover technisch mogelijk, worden overgebracht naar de nieuwe woning zonder dat de huurder daar extra kosten voor moet maken of daarvoor een nieuwe procedure moet doorlopen. Indien de WMO-procedure toch opnieuw dient te worden opgestart, zal Alwel zich inspannen om die zo snel mogelijk te doorlopen en indien van toepassing de kosten voor haar rekening nemen en na een beslissing op de aanvraag direct overgaan tot het aanbrengen van de betreffende voorzieningen. | <i>WMO, Wet Maatschappelijke Ondersteuning</i> |
| 7.5 | Huurders kunnen voor eigen rekening een beroep doen op hulp van een klussendienst/verhuisservice. Als er veel behoefte is aan deze dienstverlening dan zal Alwel in overleg met de meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk voor een collectieve regeling zorgen, zo mogelijk met inschakeling van een speciale klussendienst. De huurders kunnen naar behoefte op afroep een beroep doen op de klussendienst tegen een redelijke kostendeckende vergoeding van uren en materiaal. | <i>Collectieve regeling voor uitvoering klusjes en verhuis- service</i> |

| | | |
|-----------|---|--|
| 8. | Toepasselijk recht, geschillenregeling, hardheidsclausule en spijtoptantenregeling | |
| 8.1 | Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing. | <i>Toepasselijk recht</i> |
| 8.2 | In geval van een meningsverschil hebben alle partijen de inspanningsverplichting om tot overeenstemming te komen. Meerdere alternatieven worden door alle partijen ingezet om tot een oplossing naar ieders tevredenheid te komen. | <i>Geschillenregeling</i> |
| 8.3 | Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit deze overeenkomst en/of meerdere (individuele) overeenkomsten worden voorgelegd aan de regionale geschillencommissie. De samenstelling en werkwijze van de geschillencommissie zijn neergelegd in een reglement (zie www.regionalegeschillencommissie.nl). | <i>Regionale Geschillencommissie</i> |
| 8.4 | Een partij die een zaak bij de geschillencommissie wil voorleggen moet daar de andere partij schriftelijk van op de hoogte stellen. De geschillencommissie is niet bevoegd, als de andere partij binnen twee maanden na datum van het schriftelijke bericht de zaak voorlegt aan de volgens de wet bevoegde rechter. | <i>Geschil en de rechter</i> |
| 8.5 | De gemotiveerde uitspraak van de geschillencommissie geschiedt schriftelijk en is bindend voor de betrokken partijen. | <i>Uitspraak</i> |
| 8.6 | Indien het Sociaal Plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Alwel | <i>Hardheidsclausule</i> |

| | | |
|-----------|---|------------------------------|
| | <p>schriftelijk en met redenen onderbouwd verzoeken om af te wijken van het Sociaal Plan. In dat geval zal Alwel dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen onderbouwd, meegedeeld aan de betreffende huurder.</p> <p>Het aantal beroepen op deze hardheidsclausule en de eventuele rode draad, worden na afloop van iedere sloopfase met de huurdersadviesraad (HAR) besproken.</p> | |
| 8.7 | <p>Huurders die gedwongen hun woning moeten verlaten en buiten de Josephwijk een nieuwe woning aanvaarden, kunnen aanspraak maken op de spijtoptantenregeling. Algemene richtlijn is dat iemand hiervan gebruik kan maken als het woongenot van de kandidaat serieus in het geding komt doordat de huurder spijt heeft van de keuze die gemaakt is voor de woning of woonomgeving. Aanspraak op deze regeling kan door binnen twaalf maanden na beëindiging van de oude huurovereenkomst bij Alwel een schriftelijk verzoek met redenen in te dienen voor een tweede bemiddeling tot herhuisvesting. Alwel behandelt dit verzoek binnen 4 weken na indiening.</p> | <i>Spijtoptantenregeling</i> |
| 9. | Overgangsbepalingen | |
| 9.1 | <p>Afspraken die Alwel met individuele huurders heeft gemaakt vóór de ondertekening van dit Sociaal Plan blijven van kracht. Mocht uitvoering daarvan vanwege de herstructurering op problemen stuiten, dan proberen Alwel en de betrokkenen in goed overleg een oplossing te vinden. Indien dat niet lukt, wordt de kwestie voorgelegd aan de geschillencommissie.</p> | <i>Individuele afspraken</i> |

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend op 21 mei 2019 te Roosendaal.

Meedenkgroep Sociaal Plan Josephwijk, namens de huurders van de complexen 20122 en 20131

.....

.....

.....

Huurdersadviesraad (HAR):

.....

de heer C.A.G.J. Uytdewilligen, voorzitter van de Huurdersadviesraad

Alwel

.....

De heer M.W.J.F. van der Steen, Vestigingsmanager Roosendaal

Meedengroep Sociaal Plan Josephwijk, namens de huurders van de complexen 20122 en 20131

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....