

**Sociaal plan**

**WOV Oostzaan**



## INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	1
<b>2. Kader</b>	1
<b>3. Inwerkingtreding Sociaal Plan</b>	1
<b>4. Huurbeëindiging</b>	2
<b>5. Financiële bepalingen</b>	3
5.1 Verhuiskostenvergoeding	3
5.2 Personen die recht hebben op verhuiskostenvergoeding	3
5.3 Overige tegemoetkoming in de kosten	3
5.4 Uitbetaling	4
5.5. Huurverhoging	4
5.6 Huurtoeslag	4
5.7 Huurgewenning	4
<b>6. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)</b>	4
<b>7. Herhuisvesting</b>	5
7.1 Voorbereiding	5
7.2 Uitvoering	5
7.3 Administratiekosten en verhuurkosten	7
7.4 Wisselwoning	7
7.5 Aandachtsgroepen	7
7.6 Sociale begeleiding	8
7.7 Bijzondere ondersteuning	8
<b>8. Leefbaarheid</b>	8
<b>9. Bewonerscommissie</b>	9
<b>10. Klachtencommissie</b>	10
<b>11. Hardheidsclausule</b>	10
<b>12. Begrippenlijst</b>	11

## **1. Inleiding**

Dit 'Sociaal Plan' is tot stand gekomen met inbreng van de gemeente Oostzaan en de huurdersvereniging HOV. De plannen voor de vervangende nieuwbouw aan de Dokter Boomstraat waren de concrete aanleiding om dit Sociaal Plan te schrijven.

Het Sociaal Plan heeft als doel om in hoofdlijnen een eenduidige en heldere communicatie naar alle betrokken partijen te bewerkstelligen tijdens een herstructureringsproces zoals dat aan de Dokter Boomstraat. Het Sociaal Plan betreft algemene afspraken, waarbinnen de WOV Oostzaan richting haar individuele klanten maatwerk kan en wil leveren en waarmee belangen van bewoners die te maken hebben met bedoelde herstructureringsprojecten gewaarborgd kunnen worden. Een en ander natuurlijk binnen de wettelijke kaders. Na elke twee jaar volgt een evaluatie.

## **2. Kader**

Het Sociaal Plan heeft betrekking op de herhuisvesting van bewoners van woningen, in het bezit van WOV Oostzaan, waarvoor het voornemen bestaat deze te slopen of zo ingrijpend te veranderen dat de bewoners de woning dienen te verlaten. Uitgangspunt daarbij is de bestaande wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau. De belangrijkste regelingen zijn hiernavolgende genoemd.

- Burgerlijk Wetboek, Huurtoeslagwet, Huisvestingswet, Woningwet en de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016
- Wijzigingen op bestaande wet- en regelgeving worden direct doorgevoerd in het Sociaal Plan en de uitwerking daarvan.

## **3. Inwerkingtreding Sociaal Plan**

Het Sociaal Plan, voor bewoners van woongebouwen waar sloop of ingrijpende verandering aan de orde is, treedt in werking minimaal achttien maanden voor de datum waarop dient te zijn ontruimd. Bewoners van woongebouwen waar dit aan de orde is worden vóór de datum waarop het Sociaal Plan in werking treedt door WOV Oostzaan schriftelijk op de hoogte gebracht van een besluit tot sloop of ingrijpende verandering en de daarvoor vastgestelde peildatum.

Voorwaarde voor het vaststellen van de peildatum is dat overeenstemming bestaat tussen WOV Oostzaan en gemeente over het uitvoeringsplan van de betreffende woningen en dat de betrokken huurders hierover schriftelijk zijn ingelicht.

Voor WOV Oostzaan is het Sociaal Plan uitsluitend van toepassing op huurders waarmee de WOV Oostzaan op de peildatum een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft. Vanuit het oogpunt van herhuisvesting is het van belang dit moment zo vroeg mogelijk te kiezen, zodat ruim de tijd is voor herhuisvesting.

WOV Oostzaan doet per project, op basis van de projectplanning, een voorstel aan de gemeente voor de peildatum die zou moeten worden gehanteerd.

#### **4. Huurbeëindiging**

In geval van sloop of ingrijpende verandering van de woning wordt door de WOV Oostzaan voor de peildatum de huurovereenkomst met de huurder opgezegd op grond van 'dringend eigen gebruik'. In deze huuropzegging wordt de ontruimingsdatum aangegeven. Dat is de datum waarop de woning uiterlijk ontruimd dient te zijn en ter beschikking van de verhuurder komt. De WOV Oostzaan hanteert daarbij de wettelijke vastgestelde opzegtermijnen.

Vanaf de peildatum, tot één jaar voor de ontruimingsdatum, dienen de vertrekkende huurders in dat complex de woning terug te brengen in een staat waarbij onder andere:

- alle voorzieningen en bouwkundige elementen waarvoor de WOV Oostzaan onderhoudsplichtig was, compleet en functionerend in de woning aanwezig zijn;
- de huurder geen huisvuil en/of huisraad achterlaat;
- de huurder geen gevaarlijke situatie heeft gecreëerd door bijvoorbeeld vloerdelen of gaskranen te verwijderen;
- de huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld een open riool.

Vanaf één jaar voor de ontruimingsdatum dienen de vertrekkende huurders in het desbetreffende complex de woning wind- en waterdicht achter te laten. Dit betekent het hiernavolgende.

- De huurder laat geen huisvuil en/of huisraad achter.
- De huurder heeft geen gevaarlijke situatie gecreëerd door bijvoorbeeld vloerdelen of gaskranen te verwijderen.
- De huurder heeft geen situatie gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld een open riool.
- De huurder mag Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) meenemen, zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden, mits aan de vorengenoemde punten is voldaan.

Nadat het sloopbesluit of het besluit tot ingrijpende verandering is genomen kan de WOV Oostzaan de leeggekomen woningen in het desbetreffende complex met een contract voor bepaalde tijd verhuren (tijdelijke verhuur). Deze huurders, die na het nemen van het sloopbesluit of besluit tot ingrijpende verandering een woning huren, kunnen aan dit Sociaal Plan geen rechten ontlennen. Een en ander wordt door de WOV Oostzaan aan hen medegedeeld en op schrift vastgelegd. Dit betekent in ieder geval dat zij niet in aanmerking komen voor vergoedingen en herhuisvesting. Bij verhuur op basis van een tijdelijk contract, neemt de WOV Oostzaan met name de leefbaarheid in acht.

## **5. Financiële bepalingen**

### **5.1 Verhuiskostenvergoeding**

Voor alle huurders van woningen met een bestemming sloop of ingrijpende verandering is binnen het kader van dit Sociaal Plan de verhuiskostenvergoeding van kracht. Deze vergoeding bedraagt per 28 februari 2018 maximaal € 5.993,-

1. Deze vergoeding wordt in twee termijnen door de WOV Oostzaan aan de huurder uitbetaald. De eerste termijn (€4000,-) bij het opzeggen van het huurcontract, het resterende bedrag bij het inleveren van de sleutel en het leeg en bezemschoon achterlaten van de woning.
2. Wanneer een huurder via een wisselwoning naar een definitieve bestemming verhuist wordt de vergoeding door de WOV Oostzaan in vier termijnen uitbetaald zodat dit beter aansluit op de momenten dat de huurder kosten zal maken.
3. De verhuiskostenvergoeding wordt één keer per woning verstrekt.

Alle bepalingen en de daarmee samenhangende vergoedingen zijn van toepassing tot de ontruimingsdatum. Er zullen geen tussentijdse aanpassingen plaatsvinden - noch aan de hoogte van de vergoedingen noch aan de inhoud van de bepalingen- , tenzij de wet dit vereist.

### **5.2 Personen die recht hebben op de verhuiskostenvergoeding**

De volgende personen hebben recht op de verhuiskostenvergoeding:

1. De verhuiskostenvergoeding wordt verstrekt aan de bewoners van de woning, die op het moment van aanwijzing actiegebied een huurovereenkomst hebben afgesloten met de WOV Oostzaan en als huurder of medehuurder geregistreerd staan.
2. Huurders met een tijdelijk huurcontract komen niet in aanmerking voor de verhuiskostenvergoeding.

### **5.3 Overige tegemoetkoming in de kosten**

#### Dubbele woonlasten

Wanneer voor de huurder vervangende woonruimte beschikbaar is, zal de huurder de huur opzeggen met inachtneming van de gebruikelijke opzegtermijn van één maand. WOV Oostzaan wil echter voorkomen dat de vertrekkende huurders worden geconfronteerd met dubbele woonlasten. Daarom wordt na het inleveren van de sleutels van de te slopen woning, onder overlegging van het nieuwe huurcontract of koopcontract, eventuele dubbele huur van deze te slopen woning met terugwerkende kracht tot één maand kwijtgescholden. Een en ander wordt verrekend via de eindafrekening. Hierdoor blijft de drijfveer, zo snel mogelijk de sleutels van de oude woning in te leveren, aanwezig.

#### Vergoeding tuinkosten

Er wordt een vaste vergoeding gegeven voor de gemaakte kosten voor tuinen. Voor alle benedenwoningen met gebruik van een voortuin en achtertuin en eventuele gebruik van een zijtuin geldt een vergoeding van € 300.

#### **5.4 Uitbetaling**

De betaling van alle vergoedingen in het kader van dit Sociaal Plan geschiedt door WOV Oostzaan, na inleveren van de sleutels van de te ontruimen woning, indien aan alle in dit Sociaal Plan gestelde vereisten is voldaan.

De vergoedingen zullen door de verhuurder worden verrekend met eventuele vorderingen op de betreffende huurder.

#### **5.5 Huurverhoging**

Vanaf achttien maanden voor de geplande ontruimingsdatum verhoogt de WOV Oostzaan de netto huren (kale huur) van woningen die gesloopt of ingrijpend veranderd worden niet meer.

#### **5.6 Huurtoeslag**

Wanneer bewoners in een nieuwe woning in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen, komen ze in principe in aanmerking voor huurtoeslag conform de wet. Informatiefolders hierover zijn te verkrijgen bij de Belastingdienst.

#### **5.7 Huurgewenning**

WOV Oostzaan stelt een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders die na verhuizing naar een huurwoning te maken krijgen met een huursprong.

De bijdrage bedraagt:

- het eerste jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 75%
- het tweede jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 50%
- het derde jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 25%

De huurgewenningsbijdrage kent een maximum van € 150,- per maand.

Huurgewenning wordt uitgekeerd bij terugkeer in een woning in het project, maar ook als naar een woning buiten het project wordt verhuisd. De berekening vindt éénmalig plaats en wordt vastgelegd gedurende 36 maanden (tenzij het huurcontract tussentijds wordt beëindigd)

### **6. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)**

Bewoners krijgen bij het verlaten van de woning in verband met sloop of herstructurering een vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen in de woning (ZAV) conform de ZAV-regeling van WOV Oostzaan.

Veranderingen die zijn aangebracht na de peildatum van het Sociaal Plan komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Als peildatum voor de bepaling van de waarde van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) wordt één jaar voor de geplande ontruimingsdatum aangehouden.

De WOV Oostzaan keert geen vergoedingen uit voor ZAV, indien dit bij nieuwe tijdelijke verhuringen met individuele huurders als zodanig is overeengekomen.

## **7. Herhuisvesting**

### **7.1 Voorbereiding**

Medewerkers van WOV Oostzaan gaan voor de ingangsdatum van het Sociaal Plan op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft hiernavolgende doelen:

- De huurder nadere informatie te verstrekken over de rechten en plichten van de huurder alsmede WOV Oostzaan en de procedure in het kader van het sloopbesluit.
- Inventariseren en taxeren van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen in de woning.
- Inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder.
- Inventariseren van woonwensen van bewoners.

De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door een derde.

Alle afspraken die, tijdens de individuele huisbezoeken, worden gemaakt, evenals de rechten en plichten die in dit Sociaal Plan staan vermeld, worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend door WOV Oostzaan en de huurder.

In een zo vroeg mogelijk stadium van de ontwikkeling van een concreet project wordt door de WOV Oostzaan een dossieronderzoek gedaan naar de te herhuisvesten doelgroep. Hierbij zijn gegevens als huishoudensamenstelling, ingangsdatum huurovereenkomst in verband met woonduur, inkomenspositie en dergelijke van belang teneinde een reëel tijdspad voor herhuisvesting te kunnen uitzetten.

### **7.2 Uitvoering**

Van woningzoekenden die in verband met sloop of ingrijpende verandering van de woning zijn gedwongen te verhuizen wordt verwacht dat zij in eerste instantie actief zelf op zoek gaan naar vervangende woonruimte. Indien zij een jaar voor de ontruimingsdatum, als gevolg van de marktsituatie, anders dan door eigen toedoen, geen passend alternatief hebben gevonden worden zij aangemerkt als bijzondere huishoudens die door WOV Oostzaan worden bemiddeld. Hierbij kan worden gebruik gemaakt van een SV-urgentie. Hierbij wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de wensen van bewoners.

Ten aanzien van de herhuisvesting gelden de hiernavolgende punten.

#### *Toewijzingsvolgorde zonder urgentie*

Tijdens de eerste zes maanden van de werkingsduur van het Sociaal Plan worden woningzoekenden zoals hierboven bedoeld geacht zelfstandig een woning te zoeken via WOV Oostzaan en het aanbodinstrument Woningnet en overeenkomstig de regels van

het lokale huisvestingsverordening Oostzaan 2016.

#### *Toewijzingsvolgorde met urgentie*

Woningzoekenden die in verband met sloop of ingrijpende verandering van de woning zijn gedwongen te verhuizen krijgen twaalf maanden voor ontruiming een SV-urgentieverklaring (Artikel 2.6.8 uit de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016) van Burgemeester en wethouder van de gemeente Oostzaan. Deze SV-urgentieverklaring geeft voorrang bij het zoeken van een passende woning. Een SV-urgentieverklaring in Oostzaan geldt in eerste instantie alleen voor de gemeente Oostzaan maar kan afhankelijk van besluitvorming ook elders in de regio mogelijkheden geven. WOV Oostzaan zal hierin begeleiden waar nodig.

Voor een SV-urgentieverklaring komen in aanmerking die huurders / bewoners die op de peildatum met toestemming van WOV Oostzaan woonachtig zijn in een zelfstandig woonruimte gelegen in de betreffende te ontruimen locatie en een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd.

Kinderen (minstens 18 jaar) die zelfstandig willen gaan wonen, komen niet in aanmerking voor een SV-urgentieverklaring. Zij zullen in principe moeten meeverhuizen met hun ouders, tenzij zij zonder urgentie een woning vinden.

Indien meerdere SV-urgenten reageren op dezelfde woning gelden de regels uit artikel 2.4.7 van de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016. Als eerste komt de woningzoekende in aanmerking waarvan de urgentieverklaring als eerste is verleend; of waarvan de huisvesting naar het oordeel van burgemeester en wethouders het meest dringend noodzakelijk is.

Leges voor het aanvragen van een stadsvernieuwingsurgentie worden niet bij de huurder in rekening gebracht.

#### *Terugkeermogelijkheid*

WOV Oostzaan willen de te herhuisvesten huurders de mogelijkheid bieden met voorrang terug te keren naar nieuwbouwwoning op de te ontruimen locatie voor zover hier binnen het nieuwe woningbouwprogramma ruimte voor is. Belangstellenden hiervoor worden rechtstreeks bemiddeld, waarbij de geldende woonruimteverdelingsvoorwaarden en bepalingen uit het Sociaal Plan in acht worden genomen.

Praktisch gezien kan zo'n terugkeermogelijkheid niet worden gegarandeerd, aangezien een kenmerk van de hedendaagse wijkverandering met name is dat het nieuwe woningbouwprogramma van de wijk sterk kan verschillen van het oude woningbouwprogramma, in aantallen, koop of huur, en koop- en huurprijs. Daarnaast heeft de te herhuisvesten huurder juridisch geen recht op terugkeer naar de oude woonplek. Bij het realiseren van een terugkeer naar de oude buurt wordt gestreefd naar zoveel mogelijk doorstroming, zonder gebruik te maken van een wisselwoning.

### **7.3 Administratiekosten en verhuurkosten**

Bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst worden door WOV Oostzaan voor de betreffende huurders van WOV Oostzaan geen administratie- en woonvergunningkosten in rekening gebracht.

### **7.4 Wisselwoning**

Bewoners van woningen die ontruimd moeten worden en die in aanmerking komen voor een nieuwbouw- of ingrijpend veranderde woning op de te ontruimen locatie hebben recht op een wisselwoning. Wisselwoningen in geheel Oostzaan worden geacht passend te zijn. De wisselwoning moet aan de volgende voorwaarden voldoen.

- Wisselwoningen worden bij voorkeur ingericht in complexen die mede op de nominatie staan te worden gesloopt of ingrijpend veranderd en ten minste zijn voorzien van verwarming, warmwatervoorziening en telefoonaansluiting.
- Wisselwoningen zijn gestoffeerd.
- Gestoffeerd houdt in: vloerbedekking, behang en gordijnen. De huurprijs van de gestoffeerde wisselwoning is de laagste van de twee (prijs wisselwoning/prijs oude woning).
- Voor de wisselwoning wordt een speciaal gebruikerscontract afgesloten, waarin wordt vastgelegd naar welke woning de bewoners definitief vanuit de wisselwoning verhuizen en een datum waarop deze woning naar verwachting wordt opgeleverd.
- Gebruikers van een wisselwoning kunnen, tot zes maanden voor het opleveren van de woning die in de gebruiksovereenkomst als definitieve bestemming is overeengekomen, WOV Oostzaan verzoeken permanent in de wisselwoning te mogen blijven wonen. Indien WOV Oostzaan hiermee instemt wordt de gebruiksovereenkomst beëindigd en wordt voor deze woning in een normale huurovereenkomst aangegaan. De stoffering dient van de WOV Oostzaan te worden overgenomen, op basis van de oorspronkelijke kosten minus afschrijving. Voor de afschrijving van de stoffering wordt maximaal drie jaar gehanteerd.
- Indien de wisselwoning op de nominatie staat om te worden gesloopt of ingrijpend te worden verbeterd, is het aangaan van een normale huurovereenkomst niet mogelijk.

Voor de wisselwoning wordt een aparte huurovereenkomst afgesloten. Als de netto huur van de wisselwoning hoger is dan de netto huur van de oude woning, geldt de netto huurprijs van de oude woning. Deze huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met de wettelijke huurverhoging. Voor servicekosten wordt geen vergoeding gegeven.

### **7.5 Aandachtsgroepen**

Tijdens de dossierinventarisatie en later de eerste persoonlijke woonwensen-inventarisatie, blijkt of huishoudens moeten worden gehuisvest die bijzondere aandacht verdienen. In het algemeen erkent WOV Oostzaan vooralsnog twee aandachtsgroepen, ten behoeve waarvan op voorhand actie wordt ondernomen, te weten ouderen en gehandicapten.

#### *Ouderen*

WOV Oostzaan maakt, daar waar nodig in samenspraak met de gemeente, afspraken

met zorginstellingen voor het huisvesten van ouderen in hun wooncomplexen.

#### *Gehandicapten*

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) worden afspraken gemaakt over herhuisvesting van gehandicapten die een aangepaste woning verlaten. Ook worden afspraken gemaakt over eventuele vervanging of verhuizing van woningaanpassingen in de nieuwe woning en de kosten die hiermee gepaard gaan. WOV Oostzaan en gemeente treffen hiervoor gezamenlijk regelingen.

#### *Extra hulp aan ouderen en gehandicapten*

WOV Oostzaan stelt, indien hierin niet op een andere wijze kan worden voorzien, een medewerker ter beschikking voor ondersteuning bij kleinere klusjes die rond de verhuizing naar de wisselwoning of de nieuwe woning dienen te gebeuren. Het betreft klusjes die de betrokken bewoners zelf niet meer kunnen uitvoeren.

### **7.6 Sociale begeleiding**

Er kunnen situaties zijn, waarin bijvoorbeeld huurders, meer dan anderen, in de knel komen. Dan zijn er in alle redelijkheid en billijkheid, mogelijkheden om tot een oplossing te komen. Per project zorgt WOV Oostzaan voor sociale begeleiding.

De sociaal begeleider heeft tot taak de eventuele assistentie bij de herhuisvesting van individuele huishoudens te beoordelen, knelpunten in de herhuisvesting op te lossen en te adviseren over aanvragen voor bijzondere ondersteuning. Een en ander in samenwerking met het meldpunt overlast en bemoeizorg van de GGD. Bijzondere ondersteuning kan ook aan de orde zijn bij andere aandachtsgroepen dan de onder 7.5 genoemde.

### **7.7 Bijzondere ondersteuning**

Bewoners kunnen indien zij in problemen komen als gevolg van de noodzakelijke verhuizing verzoeken om bijzondere ondersteuning. Deze bijzondere ondersteuning wordt slechts geboden in die situaties waarin geen andere mogelijkheden voor handen zijn en wordt in principe in de vorm van diensten en goederen verstrekt. De sociaal begeleider in samenwerking met het meldpunt overlast en bemoeizorg van de GGD beoordeelt aanvragen voor deze bijzondere ondersteuning en draagt zorg voor de realisatie daarvan.

## **8. Leefbaarheid**

Een leefbare buurt is een bewoonde buurt. Teneinde de periode dat de woningen leeg staan zo kort mogelijk te houden wordt in de planning, tussen het starten met actief uitplaatsen van de huurders en de geplande ontruimingsdatum, één jaar aangehouden. WOV Oostzaan kiest voor het inzetten van tijdelijk verhuur en in gebruik geven van woonruimte teneinde de buurt optimaal leefbaar te houden.

In principe worden woningen die niet tijdelijk verhuurd worden of in gebruik zijn gegeven niet dichtgetimmerd. Indien dit vanuit veiligheidsmotieven toch noodzakelijk is, kan tot dichttimmeren worden overgegaan.

Op het moment dat een complex in zijn geheel leegstaat wordt een omheining geplaatst. Deze houdt WOV Oostzaan in stand tot de woningen gesloopt zijn. WOV Oostzaan heeft de intentie bloksgewijs te slopen, indien dit de leefbaarheid ten goede komt.

Indien overlast of vandalisme daar aanleiding toe geeft draagt WOV Oostzaan zorg voor extra toezicht.

Extra aandacht wordt besteed aan de leefbaarheid tijdens het uitvoeren van sloop- en bouwplannen. Met name in de laatste maanden voor de sloop van de woningen.

Mogelijke maatregelen zijn hiernavolgend genoemd.

- Leefbaar houden van het complex tot uiterlijk twee weken voor de sloop: gordijnen (waar nodig dichttimmeren/-metselen), post verwijderen, schoonhouden portieken en gemeenschappelijke ruimten, verlichting en dergelijke.
- Tot het moment van sloop of verandering geeft WOV Oostzaan een onderhoudsgarantie. Alle noodzakelijke reparaties worden normaal uitgevoerd.
- Schilderbeurten worden zodanig uitgevoerd, dat voorkomen wordt dat complexen er haveloos bij staan.
- Het toezicht op het complex wordt door middel van professionele bewaking verscherpt.
- Handhavingafspraken met de politie; surveillance, inzet bij speciale gelegenheden (oud en nieuw).
- Teneinde kraken en ongewenste bewoning te voorkomen worden leeggekomen woningen zoveel mogelijk, tot aan de daadwerkelijke sloop, tijdelijk verhuurd, in gebruik gegeven of gebruikt als wisselwoning. Rechten en plichten van de gebruikers worden in een gebruikerscontract vastgelegd. Lege woningen die niet tijdelijk worden bewoond, worden onmiddellijk onklaar gemaakt.
- Een extra regeling voor het grofvuil wordt getroffen, teneinde de spullen die bewoners niet meenemen met de verhuizing snel af te voeren.

De betreffende bewonerscommissie (zie hierna) wordt betrokken bij het beheer van de woningen en de omgeving.

## **9. Bewonerscommissie**

Als er in het betreffende complex geen bewonerscommissie actief is neemt WOV Oostzaan het initiatief tot oprichting ervan. Overleg wordt gevoerd over uitvoeringszaken met betrekking tot het sloop- en nieuwbouwproces. Tevens worden afspraken gemaakt met betrekking tot de leefbaarheid. Voor wat betreft de wijze van overleg tussen beiden wordt verwezen naar de afspraken cq overeenkomsten die WOV Oostzaan heeft gemaakt cq afgesloten met de huurdersorganisatie.

#### **10. Klachtencommissie**

In geval van klachten ten aanzien van de uitvoering van het sociaal plan kan een beroep worden gedaan op de klachtencommissie sociaal plan. Voorwaarde is dat de klachten schriftelijk door de bewoner bij WOV Oostzaan zijn ingediend en zijn besproken. Als dat niet tot een bevredigende oplossing leidt voor beide partijen kan schriftelijk een klacht worden ingediend bij de klachtencommissie. De klachtencommissie bestaat uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van de WOV Oostzaan en de huurderorganisatie en een onafhankelijk voorzitter.

#### **11. Hardheidsclausule**

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 WOV Oostzaan verzoeken om af te wijken van het sociaal plan. In dat geval zal WOV Oostzaan dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

## **Begrippenlijst**

### **Aanbodmodel**

Vrijkomende corporatiewoningen binnen de sociale huursector worden door middel van advertenties aangeboden: naast informatie over het vrijkomende aanbod wordt daarbij de informatie gegeven over de werking van het advertentiemodel, de toewijzingscriteria en de toewijzing van eerder in de advertenties aangeboden woningen.

### **Bewoners-/projectcommissie**

Een groep bewoners die de huurders van een aantal logisch bij elkaar horende huurwoningen van één corporatie vertegenwoordigt. Het kan gaan om één of meerdere complexen woningen.

### **Ingrijpende verandering**

Kenmerkend voor woningen die ingrijpend worden veranderd is dat de bewoners de woning moeten verlaten.

### **Netto huren**

De huur van de woning exclusief de servicekosten.

### **Ontruimingsdatum**

De datum waarop de bewoners de woning dienen te verlaten.

### **Peildatum**

Het moment, gelegen tenminste achttien maanden voor de ontruimingsdatum, waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt.

### **Sociale begeleiding**

Sociale begeleiding bestaat uit een vertegenwoordiger van WOV Oostzaan. De sociaal begeleider heeft tot taak eventuele assistentie bij de herhuisvesting van individuele huishoudens te beoordelen, knelpunten in de herhuisvesting op te lossen en te adviseren over aanvragen voor bijzondere ondersteuning.

### **Stadsvernieuwingsurgentie**

Bewoners die door sloop of ingrijpende verandering hun woning moeten verlaten en een voorrangspositie verkrijgen bij de woonruimteverdeling.

### **Verhuiskostenvergoeding**

Huurders die in verband met sloop of ingrijpende verandering dienen te verhuizen komen in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het direct verhuizen naar de definitieve bestemming of via een wisselwoning.

### **Wisselwoning**

Een tijdelijke woning bedoeld als tijdelijke huisvesting voordat een huurder naar de definitieve woning verhuist.

**Zelf Aangebrachte Voorzieningen**

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn bovenmatige/ingrijpende voorzieningen die de huurder, conform het ZAV beleid van WOV Oostzaan, heeft aangebracht nadat men de woning heeft betrokken. Voorzieningen zijn aard- en nagelvast!