



SOCIAAL PROJECTPLAN

<< Plantage 2020 >>

Platanenlaan 1-47, Florastraat 55-79 en 7-53, Pieterverhagenlaan 17-95, 62-108 en 2-60, Esdoornstraat 6-36 en 1-47, Plantage 154-160, Olmenstraat 2-48, Eikenstraat 2-48, Beukenstraat 1-59, Essenstraat 2-60, Abelenstraat 1-23, Sparrenstraat 1-23, Dennenstraat 7-29, Pieter Verhagenlaan 3-13. Garages Plantage 22-22A-22M, P.Verh.laan 47A, 47B, Florastraat 55, 55A, 73, 73A, 75, 77, garages Eikenstraat 67-95.

302 portieketagewoningen, 42 benedenbovenwoningen en 37 garages

Beverwijk, Versie 4 d.d. 10-08-2015

Het sociaal projectplan is een juridisch document dat in samenspraak met een klankbordgroep van bewoners en andere betrokkenen tot stand is gekomen en vastgesteld op 19 mei 2009.

Om die reden wordt in het document alleen de planning en de verhuiskostenvergoeding geactualiseerd.

INHOUD

1.	Voorwoord	3
2.	De partijen.....	5
3.	Definities.....	5
4.	Reikwijdte.....	7
5.	Uitplaatsing.....	8
6.	Huuropzegging en oplevering.....	8
7.	Zelf aangebrachte voorzieningen.....	9
8.	Herhuisvesting.....	9
9.	Regeling met betrekking tot wisselwoningen.....	9
10.	Terugkeer in de nieuwbouw.....	11
11.	Huurprijzen.....	11
12.	Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.....	13
13.	Dienstverlening ten behoeve van bewoners.....	13
14.	Communicatie.....	13
15.	Beheer en onderhoud.....	13
16.	Leefbaarheid.....	14
17.	Garages.....	14
18.	Geschillenregeling.....	14
19.	Ondertekening.....	15

1. VOORWOORD

Dit Sociaal Projectplan is geldig voor de huurcomplexen van Pré Wonen in het herstructureer-
ringgebied begrensd door de straten, Plantage, Florastraat, Meidoornstraat, Boeweg, Beuken-
straat en het terrein van de voormalige Onderwijs Begeleidingsdienst aan de Plantanenlaan.

Het gaat om de volgende adressen:

Platanenlaan 1-47, Florastraat 55-79 en 7-53, Pieterverhagenlaan 17-95, 62-108 en 2-60,
Esdoornstraat 6-36 en 1-47, Olmenstraat 2-48, Eikenstraat 2-48, Beukenstraat 1-59, Essen-
straat 2-60, Abelenstraat 1-23, Sparrenstraat 1-23, Dennenstraat 7-29, Pieter Verhagenlaan 3-
13. Garages Plantage 22-22A-22M, P.Verh.laan 47A, 47B, Florastraat 55, 55A, 73, 73A, 75,
77, garages Eikenstraat 67-95. Totaal 344 woningen en 37 garages.

Het sociaal projectplan heeft als onderlegger de gebiedsvisie voor de Plantage
waarin de plannen om de buurt te verbeteren tot een leefbare, gedifferentieerde en toekomst-
gerichte wijk, die aansluit bij het gewenste woon- en leefklimaat in Beverwijk, beschreven
staan. De herstructurering is een samenwerking tussen de gemeente Beverwijk en Pré Wo-
nen. Het projectgebied herstructurering Plantage is gelegen in de wijk Plantage-Kuenenplein.

De wijk De Plantage is in de jaren '50 gebouwd, volgens de toen heersende ideeën van het
Moderne Bouwen; (middelhoog)bouw in grote groene ruimtes en gescheiden functies. Het
grootste deel van de bebouwing bestaat uit portieketage woningen van 4 á 5 woonlagen. Aan
de Plantage bevindt zich een winkelstrip met (recent gerenoveerde) woningen erboven. Tus-
sen de Eikenstraat en de Dennenstraat staat een vrij nieuw appartementencomplex. Verspreid
in het gebied liggen eengezinswoningen, voor het grootste deel zijn dit koopwoningen.

De woningtypologie en de openbare ruimte zijn eenzijdig en verouderd.

De herontwikkeling is grofweg als volgt gepland:

Fase	Naam	Te slopen woningen	Woningtypen nieuw			Uitplaatsing huurders	Aanvang sloop	Start bouw- oplevering
			egw	app	MFA			
1	De Plataan Platanenlaan 1-47	24	24			Platanenlaan 2009-2010.	Platanenlaan 2010	Plataan 2009-2010
2	Flora 55-79, Pvhl 17-95, Esdoorn 6-36 + garages cpl 055 en overige gara- ges	68		76		2010-2012	2013	2015-2016
3	Flora 7-53, Olmen 2-48, Esdoorn 1-47, Eiken 2- 48, Pvhl 62-108, garages Eikenstraat	120	55			2013-2016	2015	2016-2017
4 en 5	Beuken 1-59, Essen 2- 60-Pvhl 2-60 en Abelen 1-23, Sparren 1-23, Den- nen 7-29, Pvhl. 3-13.	132	44	42	vervallen	2015-2018	2017-2018	2017-2019

Gevolgen voor huidige huurders

De huurders van bovenstaande adressen moeten verhuizen vanwege de sloop. Pré Wonen zal zoveel mogelijk rekening houden met de wensen van deze bewoners, en ze begeleiden bij het vinden van andere woonruimte.

Bewonersparticipatie en informatie

Door de gemeente en Pré Wonen is, naast het algemeen maatschappelijk belang, ook rekening gehouden met belangen van bewoners, bedrijven en belanghebbenden in het plangebied. De bijeenkomsten van de klankbordgroep en het daarnaast gevoerde overleg hebben bouwstenen opgeleverd bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Ook zijn er informatieavonden gehouden voor de hele buurt, nieuwsbrieven verzonden en een website opengesteld. In hoofdstuk 14 zal nader ingegaan worden op de communicatie.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan inspraak onderworpen. De gebiedsvisie vormt de basis op dit bestemmingsplan.

2. DE PARTIJEN

De partijen die deze overeenkomst hebben opgesteld zijn:

Pré Wonen, gevestigd te Velsbroek, vertegenwoordigd door de heer J.W. Dekker, vestigingsmanager IJmond

WOONopMAAT, gevestigd te Heemskerk, vertegenwoordigd door de heer A.J.T. Leek directeur

Klankbordgroep van bewoners, ondersteund door de Woonbond.

Overwegende dat:

- Pré Wonen de woningen op de bovengenoemde adressen wil slopen en vervangen door nieuwbouw.
- in het gebied een overleggroep fungeert, van wie redelijkerwijs verwacht kan worden de meerderheid van de huurders in de complexen te vertegenwoordigen, en de standpunten van de overige betrokkenen/gebruikers van de wijk te verdedigen.
- in gezamenlijk overleg tussen de overleggroep en Pré Wonen de uitgangspunten zijn opgesteld voor de verdere ontwikkeling van de toekomstplannen.

Het gezamenlijk doel is de huurders te laten verhuizen op een manier die aansluit bij hun wensen. Het Sociaal Projectplan levert daaraan een belangrijke bijdrage.

3. DEFINITIES

3.1. Sociaal Projectplan (SPP):

Sociaal Projectplan: overeenkomst afgesloten voor één of meer complexen waarin de afspraken over de belangen van bewoners betreffende de herstructurering zijn vastgelegd.

3.2. Herstructurering:

Het geheel van samenhangende inspanningen, waaronder sloop/nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een wijk op een hoger niveau worden gebracht.

3.3. Huurovereenkomst:

Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.

3.4. Tijdelijke huurovereenkomst:

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet.

3.5. Ingebruikgeving:

Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.

3.6. Huurder:

Een natuurlijk persoon met wie door de verhuurder een huurovereenkomst is afgesloten.

3.7. Verhuurder:

De woningcorporatie die als verhuurder optreedt.

3.8. Overleggroep:

Een groep huurders die de meerderheid van de huurders in de te slopen complexen vertegenwoordigt, en de standpunten van de overige betrokkenen/gebruikers van de wijk vertegenwoordigt. De overleggroep geeft de corporaties advies over het op te stellen Sociaal Projectplan. Ze heeft adviesrecht, geen instemmingsrecht. De overleggroep blijft ook na de vaststelling bestaan. Ze bewaakt zelfstandig de naleving van het Sociaal Projectplan door Pré Wonen

3.9. Peildatum:

Peildatum: de peildatum wordt vastgesteld op 18 maanden voor aanvang van de verwachte renovatie of de start van de sloop. De peildatum zal per fase worden vastgesteld en als bijlage bij dit sociaal projectplan worden gevoegd.

3.10. Plantage 2020:

Herstructureringsgebied begrensd door de straten, Plantage, Florastraat, Meidoornstraat, Boeweg, Beukenstraat en het terrein van de voormalige Onderwijs Begeleidingsdienst aan de Plantanenlaan.

3.11. Sloop/renovatiecomplexen

Sloop/renovatiecomplexen: zie bovengenoemde adressen

4. REIKWIJDTE

4.1. Sociaal Projectplan

Degenen die een beroep kunnen doen op het Sociaal Projectplan zijn uitsluitend de formele huurders van bovengenoemde adressen met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd op de dag van de inwerkingtreding van dit Sociaal Projectplan die vanwege de sloop/renovatie hun woning moeten verlaten. Al deze huurders moeten ingeschreven staan bij de Gemeentelijke Basisadministratie. Zij ontvangen een exemplaar van het Sociaal Projectplan

4.2. De duur van deze overeenkomst

Het Sociaal Projectplan treedt in werking met ingang van de peildatum. Deze datum wordt vastgesteld per fase. Het Sociaal Projectplan blijft in werking totdat de laatste huurder van een betreffende fase met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd definitief is gehuisvest.

4.3. Huisvestingsverordening:

De Huisvestingsverordening is van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt zal het Sociaal Projectplan hierop worden gecontroleerd en zonodig aangepast.

4.4. Onderhuur:

In geval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het Sociaal Projectplan. In geval van onderhuur van een deel van de woonruimte komt alleen de huurder met een overeenkomst met de corporatie in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het Sociaal Projectplan.

4.5. Tijdelijke bewoning:

In geval van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit Sociaal Projectplan. Bij het aangaan van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet is verhuurder verplicht om de huurder hierover te informeren. Eenzelfde verplichting geldt voor de verhuurder ten aanzien van de ingebruiknemer bij het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving.

4.6. Wettelijke voorschriften, verordeningen:

Indien het Sociaal Projectplan strijdig is met wettelijke voorschriften of verordeningen, dan gelden de wettelijke voorschriften of verordeningen.

4.7. Indexering:

De in het Sociaal Projectplan genoemde bedragen gelden vanaf de peildatum en zullen met ingang van de peildatum jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het inflatiepercentage voor alle huishoudens zoals wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

5. UITPLAATSING

- 5.1 Een medewerker van Pré Wonen gaat uiterlijk twee maanden na de peildatum op huisbezoek bij de huurders. Doel van dat bezoek is:
- het opnemen van persoonlijke gegevens (inkomen, huishoudensamenstelling, leeftijd, woonduur etc.).
 - de huurder informeren over de procedure in het kader van het genomen besluit tot sloop cq. renovatie.
 - de huurder informeren over zijn/haar rechten en plichten, mede op basis van dit Sociaal Projectplan.
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.

- het uitleggen van de procedure ten aanzien van het verkrijgen van vervangende woonruimte.
- de huurder informeren over de procedure met betrekking tot voorzieningen van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) of andere medische voorzieningen.
- het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
- het inventariseren van mogelijke persoonlijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken die tijdens het individuele huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.

6. HUUROPZEGGING EN OPLEVERING

- 6.1. Huurders die de huurovereenkomst opzeggen met ingang van een datum die vóór de peildatum ligt, moeten de woning opleveren volgens de reguliere richtlijnen van de algemene huurvoorwaarden.
- 6.2. Huurders die de huurovereenkomst opzeggen met ingang van een datum na de peildatum dienen de woning leeg en schoon, veilig en wind- en waterdicht achter te laten. Waterpunten en gaskranen dienen te blijven zitten, geen open riool, installaties dienen intact te zijn, vloerdelen mogen niet verwijderd worden en de woning moet voor kortdurende bewoning geschikt zijn. Ook wanneer duidelijk is dat de woningcorporatie de woning niet meer zal verhuren, dient de vertrekkende huurder de woning op deze wijze achter te laten.
- 6.3. Indien een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil en/of inboedel, zullen de kosten van verwijdering op de verhuiskostenvergoeding in mindering worden gebracht.
- 6.4. De vertrekkende huurder draagt er zelf zorg voor dat gas, water, elektra en telefoon worden afgesloten in de woning die wordt achtergelaten.
- 6.5. De verhuurder stuurt de huurders van de sloop-/renovatiewoningen minimaal zes maanden voor de start van de sloop/renovatiewerkzaamheden een aangetekende brief waarin de huur per de sloopdatum wordt opgezegd wegens dringend eigen gebruik.
- 6.6. De huurder zal zijn of haar instemming laten blijken door ondertekening van de "verklaring van instemming" welke bij de huuropzegging wordt meegestuurd.

7. ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN

- 7.1. Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht, mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.
- 7.2. De huurder, die de huur opzegt na de peildatum heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, mits
 - deze voldoen aan het geldende ZAV-beleid van de verhuurder.
 - deze zijn aangebracht voor de peildatum.
- 7.3. Aanpassingen voor gehandicapten, aangebracht op kosten van de WMO, worden in opdracht van de verhuurder uit de oude woning overgebracht naar de definitieve wo-

ning. De voorzieningen moeten nog van een dusdanige kwaliteit zijn dat er geen vervanging nodig is. De voorzieningen worden ter plekke beoordeeld door de opzichter in samenspraak met de contactpersoon van de WMO. Uitgangspunt is dat bewoners met voorzieningen zoveel mogelijk direct naar een definitieve woning doorverhuizen. Als er toch sprake is van een wisselwoning worden de voorzieningen tweemaal verhuisd.

8. HERHUISVESTING

- 8.1. Alle huurders, waarvoor de peildatum is vastgesteld, van de te slopen cq. te renoveren woningen, met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd op de dag van de inwerkingtreding van dit Sociaal Projectplan, hebben voorrang bij de toewijzing van vrijkomende huurwoningen in de regio IJmond.
- 8.2. De volgorde van toewijzing wordt bepaald op basis van de opgegeven voorkeuren van bewoners en vervolgens op basis van de woonduur. De verhuurder bepaalt uiteindelijk of er tegemoet gekomen kan worden aan de wensen van de huurder.
- 8.3. Huurders van de te slopen/renoveren woningen hebben recht op een gelijkwaardig type woning, met een passend aantal kamers volgens de criteria van het regionale woonruimteverdeelsysteem.
- 8.4. Huurder is zelf 1 jaar aansluitend op de peildatum verantwoordelijk voor het zoeken naar vervangende woonruimte. Huurder heeft hierbij recht op vijf gratis opties. Na dit jaar biedt de verhuurder de huurder een woning aan. Het aanbieden, accepteren en weigeren van een woning dient schriftelijk te geschieden. Verhuurder dient hierbij zoveel mogelijk rekening te houden met de woonwensen van de huurder. Huurder is gerechtigd om eenmaal een aangeboden gelijkwaardig type woning met een passend aantal kamers gemotiveerd te weigeren.
- 8.5. Maximaal een maand na het beschikbaar komen van de woning dient de huurder de sloopwoning te verlaten.

9. REGELING MET BETREKKING TOT WISSELWONINGEN

- 9.1. Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten, en willen terugkeren in de gerenoveerde of nieuwgebouwde woning, hebben recht op een wisselwoning. De verhuurder biedt de huurder een wisselwoning aan die zoveel mogelijk vergelijkbaar is aan de oude woning. Met woonwensen van de huurder wordt waar mogelijk rekening gehouden.
- 9.2. De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen wordt opgeleverd, dat zij voorzien is van verwarming (kachel of cv) en dat zij is aangesloten op de nutsvoorzieningen. De huurder betaalt en regelt zelf het gebruik van gas, elektra en water tijdens het verblijf in de wisselwoning. De verhuurder biedt een aantal keuzes in de stoffering als deze nieuw in de woning aangebracht moet worden.
- 9.3. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de te slopen woning, geldt de huur van de te slopen woning als huur van de wisselwoning. Indien de huurprijs van de wisselwoning lager is geldt die huurprijs. Voor de servicekosten geldt deze

- regeling niet. De servicekosten die gelden voor het complex waartoe de wisselwoning behoort, dienen maandelijks voldaan te worden door de huurder van de wisselwoning.
- 9.4. De beschikbaar gestelde wisselwoning dient na de afgesproken termijn weer beschikbaar te komen aan de verhuurder en dient te worden opgeleverd in dezelfde staat als deze bij uitgifte door de huurder is aangetroffen.
- 9.5. Binnen een maand na het beschikbaar komen van de wisselwoning dient de huurder de sloop/renovatiewoning te verlaten en de wisselwoning te betrekken.
- 9.6. Verhuurder streeft ernaar het verblijf in de wisselwoning zo kort mogelijk te houden. Mocht blijken dat de wisselwoningperiodes, vanwege een tekort aan betaalbare woningen in een bepaalde fase erg lang worden, verricht de verhuurder inspanningen om dit tekort op te lossen. De verhuurder dient ervoor te zorgen dat huurder uiterlijk een maand na oplevering van de “nieuwe” woningen door de aannemer aan de verhuurder de beschikking krijgt over de “nieuwe” woning.
- 9.7. Een huurder die tijdelijk verhuist naar een wisselwoning ondertekent voor zijn verhuizing een huurovereenkomst die vanwege zijn aard van korte duur is.
- 9.8. De huurder zal geen dubbele huur betalen bij verhuizing naar de wisselwoning;
- 9.9. De huurder dient zelf zijn verzekeraar er van in kennis te stellen dat hij tijdelijk woonachtig is op een ander adres, dit in verband met de inboedelverzekering. De kosten van de inboedelverzekering blijven voor rekening van de huurder.
- 9.10. Heeft een huurder medische en/of WMO-aanpassingen in de sloop/renovatiewoning dan wordt gezocht naar een wisselwoning met een gelijkwaardig voorzieningenniveau. Is deze niet beschikbaar dan zorgt de verhuurder er voor dat de voorzieningen uit de oude woning zoveel mogelijk naar de wisselwoning worden overgebracht.
- 9.11. Een wisselwoningperiode duurt gemiddeld twee jaar (uitgaande van de aanvangsdatum wisselwoningovereenkomst). Wordt onverhoopt een periode van drie jaar overschreden, dan wordt, éénmalig, aan de huurder de volgende keuze voorgelegd:
- in de wisselwoning blijven wonen in afwachting van de nieuwbouw (onder dezelfde voorwaarden voor wat betreft huurprijs);
 - de wisselwoningovereenkomst omzetten naar een reguliere huurovereenkomst (ervan uitgaande dat dit mogelijk is op grond van de huisvestingsverordening en akkoord verhuurder). In dit laatste geval wordt geen terugbetaling van de tegemoetkoming in de wisselwoning-huurprijs gevraagd. Wel betaalt de huurder vanaf dat moment een reguliere huurprijs.
- 9.12 Een huurder die bereid is een kleiner type wisselwoning te accepteren dan de sloopwoning krijgt van de verhuurder opslag aangeboden. Ook als een huurder zelf tijdelijke huisvesting regelt geldt dit aanbod.

10. TERUGKEER IN DE NIEUWBOUW

- 10.1. Bewoners die er niet voor kiezen te verhuizen naar een woning buiten het plangebied, mogen terugkeren in de vernieuwde buurt. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen wordt er rekening mee gehouden dat zowel mensen met lage inkomens als mensen met hogere inkomens in de nieuwe woonwijk een

woning kunnen vinden.

- 10.2. Bij terugkeer geldt dat huurders met een peildatum (op het moment van kiezen bouwnummer), die terugkeren in dezelfde fase als waar ze voorheen hebben gewoond, voorrang krijgen op andere huurders. Terugkerende of doorverhuizende bewoners met een peildatum (op het moment van kiezen bouwnummer) uit andere fasen, komen daarna in aanmerking. Vervolgens komen bewoners die in een fase wonen waarvoor de peildatum nog niet is vastgesteld aan de beurt. Zij kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen of andere regelingen die staan beschreven in dit Sociaal Projectplan. Bewoners van buiten de Plantage 2020 komen als laatste aan de beurt.
- 10.3. Bij een aanbod van koopwoningen in de nieuwe planvorming, geldt dat er voorrang is voor huurders die aanspraak kunnen maken op dit Sociaal Projectplan, onder voorbehoud dat hiervoor toestemming wordt verkregen van de gemeente en de individuele financiële mogelijkheden hiervoor toereikend zijn. Woningen bestemd voor verkoop, worden verkocht tegen de marktwaarde.

11. HUURPRIJZEN

- 11.1. De huurprijzen van de te slopen woningen worden bevroren m.i.v. de peildatum.
- 11.2. Huurders hoeven bij verhuizing uit de sloopwoning geen dubbele huur te betalen. Op het moment dat de huurovereenkomst voor de wisselwoning, dan wel de nieuwe woning, is getekend, stopt de huurovereenkomst voor de oude woning met de bijbehorende huurprijs. De huurder krijgt een maand om de nieuwe woning te betrekken.
- 11.3. De verhuurder streeft ernaar in de nieuwbouw voldoende woningen te realiseren die betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep. Voor terugkeerders moeten er voldoende betaalbare woningen beschikbaar worden gesteld.
- 11.4. Huurgewenning

Met ingang van 1 januari 2005 is voor huurders van Pré Wonen, die woonachtig zijn in woningen die wegens herstructurering worden gesloopt, een huurgewenningregeling van toepassing. De huurders komen alleen in aanmerking voor Huurgewenning als ze verhuizen naar een gelijkwaardige woning van Pré Wonen. Terugkeerders krijgen ook huurgewenning als zij wooncarrière maken.

 - De Huurgewenning is een vergoeding voor het prijsverschil tussen de netto nieuwe huurprijs en de netto oude huurprijs, waarbij de huurtoeslag eerst wordt verrekend. De netto huurprijs houdt in dat het verschil in te betalen servicekosten niet voor vergoeding in aanmerking komt. De verrekening van de huurtoeslag betekent, dat van de te betalen huurprijs eerst de huurtoeslag wordt afgetrokken, voordat het verschil met de oude huurprijs wordt bepaald. Uiteraard wordt ook bij de oude huurprijs de huurtoeslag er afgetrokken. Het vastgestelde verschil, de huursprong, komt voor Huurgewenning in aanmerking. Deze berekening vindt eenmalig plaats en wordt gedurende de regeling niet herzien. De huursprong wordt berekend tot de maximale huurgrens voor de huurtoeslag.
 - De Huurgewenning wordt toegekend over een periode van maximaal 36 maanden. De eerste 12 maanden zal er een vergoeding van de berekende huursprong plaatsvinden

van 75%, de volgende 12 maanden van 50% en de laatste 12 maanden van 25%. De vergoeding zal nooit hoger zijn dan € 150,- per maand. Als het huurcontract wordt beëindigd, vervalt ook het recht op Huurgewenning. De vergoeding wegens Huurgewenning zal direct met de te betalen huurprijs worden verrekend. De voor de huurder geldende vergoeding wegens Huurgewenning zal eenmalig worden bepaald en vastgelegd en blijft voor 36 maanden geldig, tenzij het huurcontract eerder wordt beëindigd.

12. VERGOEDING VOOR VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN

- 12.1. Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege de sloop, hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:
- een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.969,39,- (prijspeil 1 maart 2015)
 - een vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen, conform het toegepaste ZAV-beleid van de verhuurder.
 - de bedragen in dit artikel worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de "consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens" van het Centraal Bureau voor de Statistiek
- 12.2. Huurders die gebruik moeten maken van een wisselwoning ontvangen dezelfde vergoedingen als genoemd in artikel 12.1.
- 12.3. Het recht op de vergoeding vervalt als de huurder de sloop/renovatie- of wisselwoning niet op de geplande en afgesproken datum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn/haar schuld is.
- 12.4. Uitbetaling van vergoedingen:
- Bij opzegging van de huurovereenkomst van de sloop/renovatiewoning wordt 50% van het totaal uit te keren bedrag uitbetaald.
 - Bij ontvangst van de sleutels van de definitieve woning wordt de overige 50% uitgekeerd
- 12.5. Eventuele huurachterstand en of andere openstaande posten bij de verhuurder worden in mindering gebracht op de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Voor een huurder in de WSNP, gelden de regels van de WSNP.
- 12.6. De vergoedingen worden door de verhuurder binnen een maand na opzegging of ontvangst van de sleutels op een door de huurder aan te geven bank- of girorekening gestort.
- ## **13. DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BEWONERS**
- 13.1. De verhuurder zal de huurders waar nodig behulpzaam zijn bij procedures en regelingen (huurtoeslag, WMO, urgenties etc.).
- 13.2. De verhuurder is telefonisch voldoende bereikbaar voor vragen en informatie van bewoners.
- 13.3. Er is een website opengesteld (www.kpmijnstek.nl) met alle informatie over het gebied en de plannen.

- 13.4 Verhuurder heeft een contract gesloten met Post Verhuizingen B.V. te Beverwijk. Er is een vaste prijs bedongen voor de huurders. Alle huurders kunnen via dit bedrijf hun verhuizing tegen het gereduceerde tarief regelen. Alle huurders ontvangen bij het huisbezoek een informatieboekje.
- 13.5 Op verzoek kan er gratis, één dag, een klusjesman ingezet worden voor bewoners met een geregistreerde aangepaste woning, houders van een invalidenparkeerkaart of geleidekaart gehandicapt en ouderen (65+). Wel wordt er een inkomenstoets gedaan. Huurders die voldoen aan bovenstaande eisen komen alleen in aanmerking als ze een inkomen hebben welke lager ligt dan de inkomensgrenzen voor huurtoeslag. Als er meer verdiend wordt brengen we 75% van de kosten van een klusjesman in rekening.

14. COMMUNICATIE

Doelgroep: de informatievoorziening wordt met name gericht op de betrokkenen van de Plantage 2020. Dit zijn huurders van Pré Wonen die in het gebied wonen, particuliere eigenaren in het gebied, winkeliers en ondernemers in het gebied en direct omwonenden. Daarnaast wordt er op momenten gecommuniceerd met de overige inwoners van de stad. Bijvoorbeeld op informatieavonden en inspraakmomenten.

Communicatiedoelstellingen:

Het informeren van betrokkenen over de planvorming/ontwerpen/fasering, de fysieke uitvoering en sociale aspecten. Het activeren van betrokkenen in het kader van inspraak, advies en leefbaarheid. Betrokkenen hebben een positieve houding tegenover de herstructurering en onderkennen de noodzaak hiervan.

Communicatiemiddelen

Pré Wonen en de overleggroep streven ernaar om de huurders op het juiste moment van informatie te voorzien of te betrekken bij de plannen. Dit kan op verschillende manieren:

- Informatiebijeenkomsten
- Informatiecentrum
- Nieuwsbrieven
- Persberichten
- Individuele gesprekken
- Website met informatie
- Spreekuur in de wijk ten tijde van uitvoering
- Leefbaarheidactiviteiten in de wijk
- Inspraakbijeenkomsten (klankbordgroep, werkgroepen).

15. BEHEER EN ONDERHOUD

- 15.1 De verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van de sloop/ renovatieplannen en in de periode na de peildatum de woning bewoonbaar, veilig, wind- en waterdicht houden. Er zullen geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en

omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die beschouwd kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie, en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of de wijzigingen hierin.

- 15.2 De huurder blijft tot de verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurderonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud negatieve gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

16. LEEFBAARHEID

- 16.1. Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de planontwikkeling en uitvoering in voor de leefbaarheid van buurt en complex.
- 16.2. De huurder zorgt zelf voor het afvoeren van afval en overtollig huisraad. De verhuurder laat containers plaatsen op het moment dat er erg veel verhuisbewegingen zijn.
- 16.3. Zowel huurder als verhuurder verrichten inspanningen om fysieke en sociale overlast te beperken
- 16.4. De verhuurder kan de sloop/renovatiewoningen verhuren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst. De verhuurder bepaalt de huurprijs. De huurovereenkomst wordt gesloten op basis van de leegstandswet.
- 16.5. De verhuurder kan woningen in gebruik geven voor bepaalde tijd. Er wordt dan een gebruiksovereenkomst afgesloten.
- 16.6. Er zullen afspraken worden gemaakt over op welke wijze oneigenlijk gebruik voorkomen kan worden (kraken e.d.) en over het waarborgen van veiligheid en tegengaan van vervuiling.

17. GARAGES

De verhuurder zal een jaar voor sloop het huurcontract beëindigen. De huurder zal dit jaar geen huur betalen. De verhuurder is niet verantwoordelijk voor het vinden van een vervangende ruimte.

18. GESCHILLENREGELING

18.1 Hardheidsclausule

Als dit Sociaal Projectplan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kan hij/zij een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn/haar geval van het Sociaal Projectplan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

18.2 Geschillenregeling

Klachten voortvloeiend uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Projectplan worden door huurder schriftelijk en gemotiveerd voorgelegd bij de verhuurder. Als vanuit

een klacht een geschil voortvloeit, kan huurder hiervoor de Regionale Geschillen Commissie (RGC) benaderd worden.

INSTEMMINGSVERKLARING
(t.a.v. Wijkregisseur IJMOND)

Ondergetekende(n)

Huurder:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Verklaart hierbij in te stemmen met de rechten en plichten uit het Sociaal Projectplan.

Datum:

Handtekening:

.....

Wilt u dit formulier a.u.b. binnen 6 weken na dagtekening van de bijbehorende brief retour zenden in bijgesloten antwoordenvolop t.a.v. Wijkregisseur IJMOND?