



Sociaal plan voor sloop nieuwbouw

Kerklaan-Ambachtsherenweg Zoeterwoude

STATUS	definitief
DATUM	2-8-2024

met ziel en zakelijkheid

Colofon

PROJECTNAAM	Sociaal plan voor sloop nieuwbouw
ONDERWERP	Kerklaan-Ambachtsherenweg Zoeterwoude
STATUS	definitief
PUBLICATIEDATUM	2-8-2024
PROJECTLEIDERS	Menno Stok
CONTACTPERSONEN	Laura Bulk, woonconsulent
MANAGER	Janneke van 't Oever
AUTEURS	Laura Bulk, woonconsulent

Inhoudsopgave

Colofon.....	2
Inhoudsopgave	3
Aanleiding	5
Definities	6
1 Algemene toelichting	8
1.1 Toepassing	8
1.2 Duur van de projectafspraken	8
1.3 Huisvestingsverordening	8
1.4 Wet- en regelgeving	8
2 Het sloop/nieuwbouwplan.....	9
2.1 Wat wordt er gebouwd?	9
3 Herhuisvesting	11
3.1 Huisbezoek	11
3.2 Definitief verhuizen met de stadsvernieuwingsurgentie naar een sociale huurwoning	11
3.3 Verhuizen met een inkomen boven de grens voor sociale huur	13
3.4 Voorlopig verhuizen en terugkeren naar de nieuwbouw	14
3.5 Voorwaarden tijdelijke woning	15
3.6 Verhuizen op uw eigen inschrijftijd, geen gebruik van de stadsvernieuwingsurgentie.....	15
3.7 Verhuizen buiten de regio	16
3.8 Spijtoptanten.....	16
3.9 Wanneer vervalt de stadsvernieuwingsurgentie?	16
3.10 Opzeggen van de sloopwoning	16
3.11 Opleveren van de sloopwoning.....	17
4 Financiële regelingen	18
4.1 Huurbevriezing	18
4.2 Bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten (verhuiskostenvergoeding)	18
4.3 Uitbetaling verhuiskostenvergoeding	18
4.4 Geen dubbele huur.....	18
4.5 Huurgewenning en huurtoeslag.....	19
4.6 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	20
4.7 Verhuisservice	20
4.8 WMO-voorzieningen	20
4.9 “Van het gas af” en tegemoetkoming in de kosten	20
4.10 Opslag van goederen.....	20
5 Onderhoud en leefbaarheid	21
5.1 Onderhoud na besluit tot sloop	21
5.2 Leefbaarheid en tijdelijke verhuur	21
6 Communicatie en participatie	23
6.1 Huurdersvertegenwoordiging	23
6.2 Bewonersavond.....	23

6.3	Communicatie algemeen, huisbezoeken en draagvlakmeting	23
6.4	Informeren over het sloopbesluit	24
7	Geschillen	25
8	BIJLAGEN Bijlage 1 Uit het Sociaal Statuut van Rijnhart Wonen, alle bedragen prijspeil 2025. Deze prijzen worden jaarlijks aangepast (geïndexeerd).	26
	BIJLAGE 2	28
	BIJLAGE 3	30
	Ik ga verhuizen - moet ik dat doorgeven aan toeslagen?	30
	Wat zijn de gevolgen voor mijn toeslagen?	30
	BIJLAGE 4	31

Aanleiding

De 36 appartementen van Rijnhart Wonen aan de Kerklaan-Ambachtsherenweg in Zoeterwoude zijn gebouwd in 1968. De woningen zijn inmiddels ernstig verouderd en hebben diverse gebreken. Rijnhart Wonen is daarom een onderzoek gestart naar de technische staat van de woningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er veel aan de woningen moet gebeuren om deze weer gereed te maken voor verhuur voor de langere termijn. Renovatie van de woningen is financieel gezien geen haalbare optie. Het slopen van de huidige woningen en bouwen van nieuwe woningen wel, dit blijkt ook uit de technische rapportages en onderbouwingen.

Rijnhart Wonen heeft de Huurdersorganisatie de Huurderij geïnformeerd over haar plannen en overleg met haar gevoerd. Er is een bewonerscommissie waarmee is gesproken over de wensen en behoeften van bewoners. Deze bewonerscommissie heeft de afgelopen maanden vele gesprekken gevoerd met Rijnhart Wonen.

Voor Rijnhart Wonen, huurdersorganisatie De Huurderij en de bewonerscommissie is het duidelijk dat een plan van sloop- en nieuwbouw grote gevolgen gaat hebben voor de bewoners. Het brengt belangrijke ongemakken met zich mee, financieel en persoonlijk. Daarnaast bestaat bij een groot gedeelte van de bewoners een sterke voorkeur om in de nieuwe woningen terug te keren. Daarom gaan bovengenoemde gesprekken over de vraag welke regelingen we zullen treffen voor bewoners om de gevolgen zo goed mogelijk op te vangen.

Een Sociaal Plan is bij een project als dit noodzakelijk. Dit Sociaal Plan geeft de regels en specifieke maatregelen weer voor het sloop-nieuwbouwtraject Kerklaan-Ambachtsherenweg. Het plan is gebaseerd op het Sociaal Statuut bij sloop en renovatie van Rijnhart Wonen. Dit Statuut is door Rijnhart Wonen vastgesteld na overleg met de huurdersorganisaties en de gemeenten waarin Rijnhart Wonen actief is.

Waar in dit Sociaal Plan gesproken wordt over hij, wordt ook zij bedoeld.

Definities

Allereerst een aantal definities, zodat voor iedereen duidelijk is wat er bedoeld wordt.

Bewonerscommissie

Groep huurders uit de Kerklaan-Ambachtsherenweg die in het gesprek met Rijnhart Wonen alle huurders in het project vertegenwoordigen. De bewonerscommissie heet bewonerscommissie KAF (KAF staat voor Kerklaan Ambachtsherenweg Flat). De bewonerscommissie wordt ondersteund door de Huurderij (zie ook bij Huurdersorganisatie) en een externe deskundige, Frans Baks.

Draagvlakmeting

Met een draagvlakmeting vragen we formeel wat u van de sloopplannen en het sociaal plan vindt.

Herhuisvesting

Zoeken en aanbieden van vervangende woonruimte aan huurders die de woningen door sloop moeten verlaten.

Holland Rijnland regio

De samenwerkende gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

Huisvestingsverordening

Lokale/ regionale regeling om de Huisvestingswet uit te voeren.

Op dit sociaal plan is de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 van toepassing.

Huurder

Als in dit sociaal plan wordt gesproken over een huurder gaat het om een natuurlijk persoon die op de ingangsdatum van dit plan een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft met Rijnhart Wonen in het projectgebied. Daarnaast staat deze persoon volgens de Basisregistratie Personen van de gemeente ingeschreven op dit adres.

Huurdersorganisatie

Huurdersorganisatie De Huurderij, zij ondersteunt de bewonerscommissie in het overleg met Rijnhart Wonen.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst betreffende een zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder voor onbepaalde tijd.

Kennisnemingsbesluit

Besluit van de gemeente inzake sloop van de woningen.

Peildatum

Dit is de datum waarop uw stadsvernieuwingssurgentie ingaat en het Sociaal Plan voor een project in werking treedt.

Sloop

Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 BW.

Rijnhart Wonen gaat de huurovereenkomst opzeggen aan de hand van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 Artikel 274 lid 1c en lid 3. Dit is een opzegging op grond van 'dringend eigen gebruik'. De opzegging ontvangt iedere huurder van het project in een aangetekende brief. In de brief staat omschreven wat de opzegging inhoudt en wat de rechten en plichten van de huurder en verhuurder zijn.

Sloopwoning

De woning aan de Kerklaan of Ambachtsherenweg die verlaten en gesloopt gaat worden.

Sociaal plan

Overzicht van regelingen die gelden voor de huurders in het project Kerklaan-Ambachtsherenweg.

Het sociaal plan voor de Kerklaan-Ambachtsherenweg is gebaseerd op het Sociaal Statuut van Rijnhart Wonen. Het sociaal plan is ingevuld en aangevuld met afspraken speciaal voor dit project, in overleg met de bewonerscommissie.

Sociaal Statuut

Overzicht van regelingen die gelden voor alle huurders van Rijnhart Wonen in (onder andere) sloopprojecten. Het Sociaal Statuut van Rijnhart Wonen is vastgesteld in 2023, zie www.rijnhartwonen.nl/sociaal-statuut.

Stadsvernieuwingsurgentie

Een bijzondere urgentie bij sloop van de woning die inhoudt dat men met voorrang kan reageren op het sociale woningaanbod van woningcorporaties dat passend is bij het huishoudinkomen. Rijnhart Wonen vraagt de stadsvernieuwingsurgentie aan bij de Regionale Urgentiecommissie Woonruimteverdeling van Holland Rijnland. Dat kan nadat de gemeente een kennisnemingsbesluit heeft genomen. De stadsvernieuwingsurgentie moet tenminste 20 maanden voor de sloopdatum aangevraagd worden en is tenminste 18 maanden geldig vanaf afgifte. De Regionale Urgentiecommissie Woonruimteverdeling geeft de stadsvernieuwingsurgenties af.

Terugkeren

Huurders die de woning voor sloop hebben verlaten en terugkeren naar de nieuwe woningen op de oude plek.

Verhuurder

De instelling die als verhuurder optreedt, in dit geval Rijnhart Wonen.

Tijdelijke woning

Tijdelijke woning gedurende de bouwtijd van de nieuwe woningen voor huurders die terugkeren naar de nieuwbouw.

Zoekprofiel

Soort en grootte van de woningen waar u op kunt reageren met uw stadsvernieuwingsurgentie zoals dat vermeld staat in de brief over uw stadsvernieuwingsurgentie.

1 Algemene toelichting

1.1 Toepassing

Het Sociaal Plan is van toepassing op sloop-nieuwbouw in het projectgebied Kerklaan 17 t/m 63 (oneven) en -Ambachtsherenweg 2 t/m 24 (even), 36 woningen, in Zoeterwoude. Dit Sociaal Plan geldt voor huurders als zij:

- Een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben met Rijnhart Wonen in de zin van artikel 7:233 BW;
- Staan ingeschreven bij de gemeente op het betreffende adres;
- Het hoofdverblijf hebben op dat adres.

1.2 Duur van de projectafspraken

Het Sociaal Plan voor project Kerklaan-Ambachtsherenweg in Zoeterwoude treedt in werking vanaf de peildatum. De peildatum is de datum waarop de stadsvernieuwingsurgentie in gaat. Voor dit project is de peildatum vastgesteld op Deze datum is nog niet bekend. De afspraken in het sociaal plan eindigen bij oplevering van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied, of eerder als dat via wet- of regelgeving vastgesteld is.

1.3 Huisvestingsverordening

Op dit Sociaal Plan is de Huisvestingsverordening 2024 van de regio Holland Rijnland van toepassing. Als gedurende de looptijd van het project de Huisvestingsverordening wijzigt, onderzoeken wij of dit gevolgen heeft voor dit Sociaal Plan.

1.4 Wet- en regelgeving

De regels in dit Sociaal Plan zijn aanvullend op, of afwijkend van bestaande landelijke, regionale en lokale wet- en regelgeving. Maar nooit ten nadele van de huurders of in strijd met de wet- en regelgeving.

2 Het sloop/nieuwbouwplan

Rijnhart Wonen maakt in overleg met de bewonerscommissie een sloop/nieuwbouwplan. Hierbij zijn een architect en de beoogde bouwer betrokken. Ook de gemeente is betrokken bij het ontwerp en bij alle zaken die geregeld moeten worden om te kunnen bouwen. De gemeente toetst onder meer of het plan past in het bestemmingsplan.

Het plan wordt voorgelegd aan de gemeente. De gemeente neemt dan een kennisnemingsbesluit*

** dit kennisgevingsbesluit is genomen op 12 november 2024*

Na het kennisnemingsbesluit en vanaf het moment dat het sociaal plan definitief is, vraagt Rijnhart Wonen voor alle betrokken huurders in het project een stadsvernieuwingsurgentie aan bij de Regionale Urgentiecommissie. Met deze urgentie kunt u met voorrang reageren op woningen die via Huren in Holland Rijnland aangeboden worden. Meer over dit onderwerp leest u in hoofdstuk 3.

2.1 Wat wordt er gebouwd?

Type woningen

Het nieuwbouwprogramma telt naar verwachting 47 woningen. In het programma worden 2, 3 en 4 kamerwoningen opgenomen, voorlopig als volgt verdeeld (onder voorbehoud van aanpassingen):

17 vierkamerwoningen van rond de 82m²;

27 driekamerwoningen tussen de 60m²-77m²;

3 tweekamerwoningen (met een extra kamer, die wij niet als kamer mogen rekenen vanwege beperking van daglicht) van rond de 60 m².

Alle woningen krijgen een privé-buitenruimte en zijn straks bereikbaar met een lift. De woningen zijn toegankelijk via een galerij. Enkele woningen zijn bereikbaar via de aangrenzende hal van het trappenhuis.

Huurprijzen en huurcategorie

De woningen worden verhuurd in verschillende huurcategorieën, zodat huurders met verschillende huishoudinkomens in de nieuwe woningen kunnen wonen. 29 woningen worden verdeeld in de categorie 'betaalbare huur' en 18 woningen in de categorie 'middenhuur' of 'middelduur'.

Het definitieve programma wordt later vastgesteld.

→ *Toelichting huurcategorieën (zie bijlage 1):*

Betaalbaar: Dit zijn de zogeheten lage aftoppingsgrenzen sociale huur. Met een passend inkomen kan over dit huurbedrag huurtoeslag aangevraagd worden. Er is sprake van een eerste aftoppingsgrens (tot € 682,96- prijspeil 2025) en een tweede aftoppingsgrens (tot € 731,93- prijspeil 2025), afhankelijk van de grootte van het huishouden;

Middelduur: Dit is de zogeheten hoge aftoppingsgrens. Dit zijn de huurprijzen die liggen tussen de betaalbare huurgrens € 731,93- en de grens tot aan de middenhuur € 900,07- (zie bijlage 1);

Middenhuur: Dit is het zogeheten middensegment. Dit zijn de huurprijzen vanaf € 900,07- tot € 1184,82- (prijspeil 2025).

Alle bovengenoemde huurgrenzen worden jaarlijks door de rijksoverheid bepaald. Zie de tabel in BIJLAGE 1 voor de huurprijzen en inkomensgrenzen (prijspeil 2024/ 2025). De definitieve huurprijzen voor de sociale, middeldure en middenhuur woningen zijn op het moment van maken van dit sociaal plan nog niet bekend.

3 Herhuisvesting

Zodra de stadsvernieuwingsurgentie is afgegeven aan de huurders begint voor u een belangrijke en spannende periode: u gaat op zoek naar een andere woning. In dit hoofdstuk vertellen we welke verhuismogelijkheden u heeft.

! Belangrijk om te weten:

Het recht op een stadsvernieuwingsurgentie is beschreven in de huisvestingsverordening Holland Rijnland. Het hoofdstuk dat hierover gaat vindt u in BIJLAGE 2.

3.1 Huisbezoek

We bezoeken u thuis om de verhuismogelijkheden met u te bespreken. Er zijn verschillende mogelijkheden:

1. U verhuist definitief naar een andere sociale huurwoning op basis van uw stadsvernieuwingsurgentie (hoofdstuk 3.2);
2. U verhuist definitief naar een vrijesectorwoning (hoofdstuk 3.3);
3. U verhuist voorlopig en keert terug naar de nieuwbouw (hoofdstuk 3.4);
4. U verhuist met uw eigen, bestaande inschrijving definitief naar een andere woning op basis van uw inschrijftijd (hoofdstuk 3.5);
5. U verhuist naar een woning buiten de regio op eigen regie.

Tijdens het huisbezoek bespreken we de verschillende mogelijkheden met u en kunt u ook uw vragen stellen. Hieronder leest u meer over de vijf mogelijkheden.

3.2 Definitief verhuizen met de stadsvernieuwingsurgentie naar een sociale huurwoning

Hoe weet ik dat ik stadsvernieuwingsurgent ben?

U krijgt een brief met de mededeling dat stadsvernieuwingsurgentie hebt gekregen van de urgentiecommissie. Daar staat ook uw zoekprofiel in. Zodra u de brief hebt én ingeschreven staat bij Huren in Holland Rijnland kunt u zelf op zoek gaan naar een woning. Op de website van HiHR leest u hoe dat gaat, zie [Home \(hureninhollandrijnland.nl\)](https://hureninhollandrijnland.nl).

! Belangrijk om te weten:

Geldigheid stadsvernieuwingsurgentie

De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig vanaf de afgiftedatum;

Voor welke woningen kom ik in aanmerking?

In het zoekprofiel staat naar welk soort woning u met voorrang kunt zoeken. U heeft recht op een etagewoning met maximaal 3 slaapkamers omdat u dit type woning nu ook heeft. U reageert zelf op het woningaanbod bij HiHR.

De stadsvernieuwingsurgentie geldt niet voor woningen buiten het zoekprofiel.

Staat u al langere tijd ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland?

Stond u al eerder ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland? Dan kunt u op basis van uw eerder opgebouwde inschrijftijd ook reageren op woningen buiten het zoekprofiel. Dit gaat buiten uw stadsvernieuwingsurgentie om.

Volgorde van toewijzing bij meerdere stadsvernieuwingsurgenten

De volgorde van toewijzen is bepaald in de Huisvestingsverordening. Als meerdere stadsvernieuwingsurgenten op dezelfde woning inschrijven verloopt het zo:

1. Oudste urgentieverklaring eerst;
2. Bij gelijke toekenningsdatum geldt de langste woonduur;
3. Bij gelijke woonduur wordt geloot.

Voorrang eengezinswoningen Zoeterwoude (lokaal maatwerk 1)

Voor eengezinswoningen in Zoeterwoude geldt een uitzondering. In overleg met de bewonerscommissie worden eengezinswoningen in Zoeterwoude die beschikbaar komen, de eerste 9 maanden van de stadsvernieuwingsurgentie, rechtstreeks en met voorrang aan de huurders aangeboden die stadsvernieuwingsurgentie hebben. We toetsen daarbij wel op een passend inkomen en huishoudgrootte. Tijdens het huisbezoek bespreken wij of u hier interesse voor heeft. De gemeente Zoeterwoude heeft toestemming gegeven voor deze voorrangregeling, lokaal maatwerk.

Gezinnen met inwonende kinderen hebben, op volgorde van woonduur, de eerste keus. Voor vier of meer kamerwoningen geldt dat er sprake moet zijn van een huishouden met minimaal 3 personen. Zonder inwonende kinderen komt u niet met voorrang voor een eengezinswoning in aanmerking. De beschikbaarheid van eengezinswoningen is zeer beperkt. Daarom is het belangrijk dat u ook zelf actief blijft zoeken naar een geschikte woning.

Nieuwbouw Pinksterbloem Leiderdorp (lokaal maatwerk 2)

In de nieuwbouw Pinksterbloem (Leiderdorp) worden 5 woningen als “lokaal maatwerk” beschikbaar gesteld voor vaste huurders uit het project KAF. Dat betekent dat u met voorrang op deze woningen kunt reageren via HiHR, ook als de stadsvernieuwingsurgentie nog niet geldig is. De opleveringen in de Pinksterbloem verwachten wij in het eerste kwartaal 2025. Deze woningen worden passend toegewezen op inkomen en samenstelling huishouden.

Inschrijving HiHR

U moet zich inschrijven als woningzoekende(n) bij Huren in Holland Rijnland, als u nog niet ingeschreven bent. Regel dit zo snel mogelijk. Zonder inschrijving kunt u namelijk niet reageren op het woningaanbod. Het is belangrijk dat u zelf actief reageert op woningen.

Heeft u hulp nodig bij de inschrijving? Neem dan contact op met de Klantenservice van Rijnhart Wonen via telefoonnummer 071-589 04 70. U kunt ook langskomen op ons kantoor van maandag tot en met donderdag tussen 8:30 en 16:00 uur, Bolderikkamp 12 in Leiderdorp.

Na 6 maanden (na stadsvernieuwingsurgentie) nog geen woning?

Als u als stadsvernieuwingsurgent na zes maanden (twaalf maanden voor de sloop) nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente Zoeterwoude, wordt uw stadsvernieuwingsurgentie van toepassing verklaard voor de gehele regio. Dit zijn alle gemeenten die horen bij Holland Rijnland: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. U kunt dan ook met voorrang reageren op woningen in deze gemeenten.

Na een jaar nog geen andere woning gevonden?

Heeft u na een jaar (6 maanden voor de sloop en afloop van uw stadsvernieuwingsurgentie) nog geen woning gevonden? Dan bieden wij u maximaal twee keer rechtstreeks een passende woning aan. Dat is een woning volgens uw zoekprofiel, passend bij uw inkomen en binnen het bezit van Rijnhart Wonen (Zoeterwoude, Leiderdorp of Voorschoten). Als u twee maanden voor de sloop nog geen woning heeft geaccepteerd, dan vragen wij een andere verhuurder om u een eenmalig aanbod in de regio te doen.

Behoud ik mijn inschrijftijd als ik al stond ingeschreven als woningzoekende?

Stond u al ingeschreven als woningzoekende voordat het besluit tot sloop genomen werd? Dan houdt u bij acceptatie van een woning via stadsvernieuwingsurgentie de opgebouwde inschrijftijd. Let op: Als u de woning aangeboden krijgt op grond van uw inschrijftijd of als u rechtstreeks via Rijnhart Wonen een woning aangeboden krijgt en u dus geen gebruik maakt van uw stadsvernieuwingsurgentie, dan geldt dat niet. Dan vervalt uw inschrijftijd en moet u zich opnieuw inschrijven om later in aanmerking te komen voor een andere woning.

Uw inkomen moet passend zijn bij de nieuwe woning

Bij toewijzing van een woning, passend binnen uw zoekprofiel, moet u voldoen aan de eisen die de verhuurder stelt aan het inkomen. Reageert u op een woning van Rijnhart Wonen? Dan kunt u gebruik maken van verruimde regels wat betreft het inkomen. Wij hebben de maximale inkomensgrens verhoogd om zo meer mensen kans te bieden op een sociale huurwoning. In de tabel in BIJLAGE 1 ziet u alle geldende regels wat betreft huurprijzen en inkomens.

3.3 Verhuizen met een inkomen boven de grens voor sociale huur

Inkomen te hoog voor sociale huurwoning?

Als uw inkomen te hoog is om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, dan kunt u zoeken naar een woning in de middeldure of middenhuurcategorie. Dit is afhankelijk van de hoogte van uw verzamelinkomen. Wij geven u voorrang bij de toewijzing van deze woningen van Rijnhart Wonen. Uw stadsvernieuwingsurgentie is voor dit woningtype niet geldig. U krijgt dus geen voorrang als u via Huren in Holland Rijnland op dit woningtype reageert op woningen van andere woningcorporaties.

Voorrang op verkoopwoningen

Daarnaast geven we stadsvernieuwingsurgenten voorrang bij de verkoop van onze woningen. De wensen en mogelijkheden bespreken we tijdens het huisbezoek.

3.4 Voorlopig verhuizen en terugkeren naar de nieuwbouw

Terugkeren naar de nieuwbouw

Terugkeren naar een woning in de nieuwbouw is mogelijk. Wij gaan bij de gemeente Zoeterwoude lokaal maatwerk aanvragen voor terugkeerders naar de nieuwbouw. Er zijn in het nieuwbouwprogramma voldoende 3- en 4 kamerwoningen opgenomen om huurders die dat willen passend te laten terugkeren, zowel binnen de sociale huur als in de middeldure- en middelhuur. Tijdens het huisbezoek bespreken wij met u of u wilt terugkeren of niet. In hoofdstuk 2.1 leest u het belangrijkste over de woningen die gebouwd worden. Wilt u liever terugkeren naar de nieuwbouw? Dan bieden wij u een tijdelijke woning aan en hoeft u niet te reageren op woningen via Huren in Holland Rijnland.

Een woning uitkiezen in de nieuwbouw:

Tijdens het huisbezoek maken we afspraken met de huurders die terugkeren. U ontvangt het bouwplan met woningtypes, ligging en huurprijzen. Wij vragen u om een aantal voorkeursopties aan te geven. De nieuw te bouwen woningen wijzen we toe op basis van deze voorkeursopties. Maar ook hier geldt, de huurder met de langste woonduur kiest eerst. Bij gelijke woonduur en eenzelfde voorkeur wordt geloot. We bieden u de woning waarvoor u in aanmerking komt schriftelijk aan. Vervolgens laat u ons schriftelijk weten of u de woning accepteert of niet.

Verhuizen naar een tijdelijke woning

Huurders die terugkeren naar de nieuwbouw krijgen een tijdelijke woning aangeboden van Rijnhart Wonen. De periode dat u in deze tijdelijke woning woont, zal afhankelijk van het moment 12-18 maanden duren. Tijdens het huisbezoek bespreken we uw wensen.

In Zoeterwoude zijn beperkt tijdelijke woningen beschikbaar.

Deze woningen bieden we eerst aan de huurders aan die sterk gebonden zijn aan Zoeterwoude en definitief verhuizen. Het is daarom goed mogelijk dat u een tijdelijke woning krijgt in Leiderdorp of Voorschoten. U heeft hier helaas geen keuze in.

Kan ik definitief in mijn tijdelijke woning blijven wonen?

Wanneer u kiest voor terugkeer en u verblijft in een tijdelijke woning, dan is het NIET mogelijk om definitief in de tijdelijke woning te blijven wonen. U moet deze verlaten wanneer uw nieuwbouwwoning is opgeleverd. Daarover maken wij van tevoren schriftelijk afspraken met u.

Mag ik ook zelf tijdelijk onderdak zoeken voor de 12-18 maanden?

Het staat u natuurlijk vrij om af te zien van een tijdelijke woning van Rijnhart Wonen en zelf te zorgen voor tijdelijk onderdak, bijvoorbeeld bij familie. Op het moment dat u zelf een vervangende woonruimte regelt bent u ons geen huurbetaling meer verschuldigd.

Nieuwbouwwoning geaccepteerd?

Dan bevestigen wij dit en reserveren de woning voor u. Tegen de tijd dat de nieuwe woningen opgeleverd worden nodigen wij u uit om de huurovereenkomst te ondertekenen.

Geen mogelijkheid voor terugkeer in de nieuwbouw

Heeft u de woning niet geaccepteerd en er is geen alternatief voor terugkeer? Dan gaat u zelf op zoek naar een andere woning op basis van uw stadsvernieuwingsurgentie.

3.5 Voorwaarden tijdelijke woning

Huurprijs van uw tijdelijke woning

Huurprijs voor tijdelijke woningen: de huurprijs is gelijk aan de huurprijs voor uw te slopen woning. Daarbij betaalt u wel de servicekosten van de voorlopige woning in plaats van de servicekosten voor uw sloopwoning.

Waar moet de tijdelijke woning aan voldoen?

De tijdelijke woning moet passend zijn bij uw huishoudgrootte en hoeft niet te voldoen aan het zoekprofiel in de stadsvernieuwingsurgentie. Dat betekent dat de tijdelijke woning ook een twee- of een driekamerwoning kan zijn.

Hoe wordt de tijdelijke woning aan mij opgeleverd?

De tijdelijke woning wordt gestoffeerd aangeboden. Dat wil zeggen dat muren, vloeren en ramen afgewerkt en gestoffeerd zijn. U verhuist wel uw eigen spullen naar de tijdelijke woning.

→ Waar heeft u recht op

Volgens het zoekprofiel van de stadsvernieuwingsurgentie heeft elke huurder recht op een woning met maximaal 3 slaapkamers (of meer als het huishouden uit 4 of meer personen bestaat), type etagewoning. Er zijn in de nieuwbouw niet voldoende vierkamerwoningen om alle huurders naar dit type woning te laten terugkeren. Drie- of meerpersoons huishoudens met tenminste een inwonend kind hebben voorrang bij de terugkeer naar een vierkamerwoning, op volgorde van woonduur. Wilt u graag een vierkamerwoning maar biedt het project voor u geen ruimte om terug te keren? Dan kunt u kiezen voor een driekamerwoning in de nieuwbouw, of definitief verhuizen naar een vierkamerwoning elders. Heeft u een huishouden met vier of meer personen en wilt u meer dan 4 kamers? Dan is terugkeer niet mogelijk en gaat u zelf op zoek naar een grotere woning (zie hoofdstuk 3.2 en 3.3).

3.6 Verhuizen op uw eigen inschrijftijd, geen gebruik van de stadsvernieuwingsurgentie

Stond u al langer ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland? Dan kunt u ook op basis van uw eerder opgebouwde inschrijftijd reageren op woningen buiten het zoekprofiel. Bijvoorbeeld als u graag naar een eengezinswoning wilt verhuizen, of meer slaapkamers zou willen dan in uw zoekprofiel staat aangegeven. Bij Huren in Holland Rijnland ziet u bij de woningen die worden aangeboden aan welke eisen u moet voldoen. U komt dan nog steeds in aanmerking voor de financiële regelingen uit dit Sociaal Plan, zolang u stadsvernieuwingsurgent bent.

Vroegverhuisregeling verhuizen

Verhuist u voordat de stadsvernieuwingsurgenties zijn afgegeven? Dan heeft u recht op de verhuiskostenvergoeding uit dit Sociaal Plan vanaf het moment dat Rijnhart Wonen een sloopbesluit heeft genomen. U heeft in dat geval geen recht op terugkeer naar de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. We maken apart afspraken met de huurders die voor de verhuiskostenvergoeding in aanmerking komen.

3.7 Verhuizen buiten de regio

Wilt u verhuizen naar een woning buiten de regio Holland Rijnland? Dan is het van belang dat u zichzelf in een andere regio inschrijft als woningzoekende. Uw stadsvernieuwingsurgentie geldt in dat geval niet. Ook kunt u zelf aanmelden bij makelaarskantoren, bijvoorbeeld als u op zoek gaat naar een koopwoning. Of bij commerciële woningverhuurders. U heeft vanaf het moment dat de stadsvernieuwingsurgenties zijn afgegeven ook in dit geval recht op de financiële regelingen uit dit Sociaal Plan.

3.8 Spijtoptanten

Bent u definitief verhuisd naar een andere woning? En wilt u toch liever terugkeren naar de nieuwbouw Kerklaan/Ambachtsherenweg? Dan kunt u bij de oplevering reageren op de woningen die via Huren in Holland Rijnland worden aangeboden¹. Let op: U bent geen stadsvernieuwingsurgent meer. U moet voldoen aan de regels die gelden bij reguliere woningtoewijzing voor inkomen en grootte van het huishouden. Ook komt u niet nogmaals in aanmerking voor voorrang en een vergoeding.

3.9 Wanneer vervalt de stadsvernieuwingsurgentie?

In de huisvestingsverordening 2024 van Holland Rijnland staat beschreven wanneer de stadsvernieuwingsurgentie vervalt. Lees deze regels zorgvuldig, ze staan in BIJLAGE 4. Goed om te weten is dat uw stadsvernieuwingsurgentie vervalt als u een terugkeeraanbod schriftelijk heeft geaccepteerd. U verkrijgt daarmee recht op een gestoffeerde tijdelijke woning, tenzij u aangeeft dat u zelf zorgt voor tijdelijk onderdak. Uw stadsvernieuwingsurgentie is daarnaast maximaal 18 maanden geldig.

3.10 Opzeggen van de sloopwoning

Opzeggen van uw eigen huur/sloopwoning

Zodra u een andere woning heeft geaccepteerd moet u de huur van uw sloopwoning schriftelijk opzeggen. De opzegtermijn is minimaal 1 maand.

Wanneer zeggen wij de huur op?

Ongeveer een jaar voor de sloopdatum starten wij met het opzeggen van de dan nog lopende huurovereenkomsten. Dit hele proces kan lang duren. Daarom beginnen wij hier tijdig mee.

¹ Onder voorbehoud van een akkoord van de gemeente op dit punt

Belangrijk

Volgens de wet geldt voor de verhuurder een opzegtermijn van tenminste drie maanden. Voor elk jaar dat u huurde komt er een maand bij met een maximum van zes maanden.

Wij vragen u om binnen zes weken na ontvangst van onze huuropzegging schriftelijk met deze opzegging in te stemmen. Wanneer u dat niet doet, vragen wij de rechter om uw huurovereenkomst te ontbinden. De rechter toetst de opzeggingsgrond en de redelijkheid van het voorstel dat wij u hebben gedaan.

3.11 Opleveren van de sloopwoning

Na ontvangst van uw huuropzegging inspecteren wij de woning en spreken wij met u af hoe u de woning oplevert. Algemene regel is dat u de woning en de berging leeg, bezemschoon en zonder schade achterlaat. Vloerbedekking en raamdecoratie moeten in principe ook verwijderd worden.

Het is mogelijk dat wij uw woning nog een poosje tijdelijk verhuren. Onze verhuurmakelaar bespreekt tijdens de inspectie met u of het laten liggen of overname van bruikbare stoffering mogelijk is.

4 Financiële regelingen

4.1 Huurbevriezing

De kale huurprijs van alle woningen in het project zijn per 1 juli 2023 bevroren. Dit betekent dat er geen jaarlijkse huurverhoging meer wordt doorgevoerd in de periode van 1 juli 2023 tot u bent verhuisd naar andere (tijdelijke) huisvesting.

4.2 Bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten (verhuiskostenvergoeding)

Verhuiskostenvergoeding

U krijgt bij verhuizing na de peildatum een bijdrage voor de verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte van dit bedrag voor zelfstandige woonruimte is wettelijk bepaald en wordt jaarlijks per 1 maart door de minister vastgesteld (ex artikel 7:275 lid 4 BW). Voor het project Kerklaan-Ambachtsherenweg bedraagt de verhuiskostenvergoeding € 7.428, - (prijspeil maart 2024). De tegemoetkoming wordt slechts één keer uitgekeerd, ook als er meerdere contractanten zijn op één adres. Of wanneer u via een tijdelijke woning terugkeert naar de nieuwbouw. De bedragen worden netto beschikbaar gesteld.

Uitkering en verhuiskostenvergoeding?

Heeft u een uitkering en kan het uitbetalen van de verhuiskostenvergoeding voor u leiden tot korting op de uitkering? Dan gaan wij samen met u in overleg met de gemeente om te zien of hier een andere afspraak over te maken is.

4.3 Uitbetaling verhuiskostenvergoeding

Uitbetaling verhuiskostenvergoeding in 2 delen

De verhuiskostenvergoeding betalen we in twee delen aan de huurders uit:

- U ontvangt 75% van de vergoeding binnen 15 werkdagen nadat de huur van uw huidige woning is opgezegd bij Rijnhart Wonen.
- U ontvangt de resterende 25% van de verhuiskostenvergoeding binnen 15 dagen na het inleveren van uw sleutel en het goed opleveren van uw huidige woning.

Heeft u huurachterstand of een andere schuld bij Rijnhart Wonen?

Welke mogelijkheden heeft u bij huurachterstand:

- U kunt ons toestemming geven om de schulden te verrekenen met de vergoeding OF
- Een redelijke afbetalingsregeling met ons afspreken om de schuld af te lossen OF
- Een combinatie van deze twee mogelijkheden met ons afspreken.

Als u niets met ons afspreekt, houden wij een bedrag in ter hoogte van uw schuld totdat u een afspraak met ons heeft gemaakt.

Overige voorwaarden voor uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding

U laat de woning achter volgens de aanwijzingen van onze verhuurmakelaar. Dat betekent in de regel op tijd, leeg, bezemschoon en zonder ernstige schade. Anders zijn wij genoodzaakt om extra kosten die we maken van de verhuiskostenvergoeding af te trekken.

4.4 Geen dubbele huur

Voor de sloopwoning die u achterlaat heeft u een maand opzegtermijn. Gedurende die maand zou huur betaald moeten worden voor zowel de sloopwoning, als de nieuwe woning. Dat zijn dubbel lasten. Daarom vergoedt Rijnhart Wonen de laatste maand huur van de woning die u achter laat. Zo zorgen wij ervoor dat u die maand geen dubbele huurlasten heeft. Heeft u langer de tijd nodig om te verhuizen, dan wordt die extra tijd niet vergoed. Bij terugkeer vanuit de tijdelijke woning naar de nieuwbouw geldt dezelfde regel.

4.5 Huurgewenning en huurtoeslag

Huurgewenning

Heeft u een inkomen tot de reguliere inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen (zie BIJLAGE 1)? En verhuist u naar een sociale huurwoning waarvan de netto huur meer dan € 50,- hoger is dan uw oude woning? Dan komt u in aanmerking voor een huurgewenningsbijdrage.

Hoeveel huurgewenning krijgt u?

Huurgewenning is mogelijk bij een huursprong vanaf € 50,- en tot € 180,- per maand:

- De huursprong van de eerste € 50,- betaalt u zelf;
- Als de huursprong groter is dan € 180,- betalen wij maximaal een bijdrage over € 130,- per maand
- We bepalen de hoogte van de huurgewenning op het moment dat uw nieuwe huurovereenkomst ingaat.

Hoelang geeft Rijnhart Wonen huurgewenning?

De huurgewenning geldt voor 3 jaar, en is als volgt verdeeld:

- 1^e jaar: huursprong - € 50,- x 75%
- 2^e jaar: huursprong - € 50,- x 50%
- 3^e jaar: huursprong - € 50,- x 25%

Hoe ontvangt u de huurgewenning?

De uitkering vindt in één keer plaats, nadat de huurovereenkomst van de sloopwoning of de tijdelijke woning is beëindigd. En de huurovereenkomst van de nieuwe woning is ondertekend. Om huurgewenning te berekenen en toe te kennen hebben wij uw nieuwe huurovereenkomst en een inkomensverklaring nodig.

Verhuist u naar een tijdelijke woning in een nieuwbouwcomplex en betaalt u daar de reguliere huurprijs voor (zie hoofdstuk 3.4)? Dan kunt u ervoor kiezen om de huurgewenningsbijdrage te laten ingaan op het moment dat de huurovereenkomst voor uw tijdelijke woning ingaat. De maximale termijn van vergoeding blijft 3 jaar. Huurgewenning wordt één keer toegekend.

Heeft u een uitkering en kan het uitbetalen van de huurgewenningsbijdrage in een keer voor u leiden tot korting op de uitkering? Dan maken we met u een passende maatwerkafpraak.

Voor het uitbetalen van de huurgewenningsbijdrage gelden – als u schuld bij ons heeft – de voorwaarden zoals vermeld in hoofdstuk 4.3.

Huurtoeslag

Uw huurtoeslag kan veranderen of vervallen na verhuizing. In BIJLAGE 3 vindt u de regels voor huurtoeslag bij verhuizing. Neem bij twijfel contact op met de Belastingdienst.

4.6 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen vóór de sloopwerkzaamheden starten. U heeft geen recht op een vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen. Als u meent dat deze regeling voor u onredelijk uitpakt, kunt u een schriftelijk verzoek indienen voor een vergoeding, maar alleen als de voorzieningen zijn aangebracht met toestemming van Rijnhart Wonen. Een onafhankelijke taxateur zal de restwaarde van de ZAV dan bepalen.

4.7 Verhuisservice

Rijnhart Wonen spant zich in om voordelige afspraken te maken met een verhuisbedrijf waar u gebruik van kunt maken. De kosten voor de verhuizing betaalt u zelf.

4.8 WMO-voorzieningen

Soms zijn er zaken in een woning aangebracht vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). En worden die bij de sloop verwijderd en/of niet meer (her)bruikbaar. Wij zorgen voor het terugplaatsen van de voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit. Dit gebeurt in overleg met de huurder en gemeente. Mogelijke kosten zijn niet voor de huurder.

4.9 “Van het gas af” en tegemoetkoming in de kosten

Huurders die elders of na terugkeer niet meer op gas kunnen koken krijgen een eenmalige extra tegemoetkoming in de kosten voor een nieuw kooktoestel en/of nieuwe pannen van € 250,-.

4.10 Opslag van goederen

Bij verhuizing naar een tijdelijke woning neemt u de hele inboedel mee. Wanneer dit niet mogelijk is, maakt Rijnhart Wonen apart afspraken met u over de opslag van goederen. Dit is maatwerk.

5 Onderhoud en leefbaarheid

5.1 Onderhoud na besluit tot sloop

Rijnhart Wonen voert vanaf het sloopbesluit de noodzakelijke werkzaamheden en reparaties uit volgens het dagelijks onderhoudsbeleid. Er worden geen verbeteringen meer aangebracht. Vanaf zes maanden vóór de sloop van de woning, voert Rijnhart Wonen alleen noodreparaties uit, en doet alleen die werkzaamheden die nodig zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden.

U blijft tot u verhuist verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud.

5.2 Leefbaarheid en tijdelijke verhuur

Leefbaarheid

Tijdens de herhuisvesting van de bewoners kan het rommelig worden in het gebouw en in de buurt. We maken met alle betrokken partijen afspraken om de woonomgeving zo leefbaar mogelijk te houden. Bijvoorbeeld afspraken over het op orde houden van het gebouw en de buurt. We vragen ook uw medewerking hierbij.

Afval

Verhuizen betekent opruimen. De kans is groot dat u allerlei huisraad, goederen en afval kwijt wilt. We vragen u om afval en grofvuil op de juiste manier aan te bieden. Op de website van de gemeente, <https://www.zoeterwoude.nl/afval>, leest u hoe u dat kunt doen.

Wij bespreken met de gemeente welke extra opties voor u mogelijk zijn in de verhuisperiode. U ontvangt hierover zo nodig apart een bericht.

Overlast

Bij overlast maakt Rijnhart Wonen afspraken met politie en gemeente over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, voert Rijnhart Wonen overleg met de politie, gemeente en de bewonerscommissie over de leefbaarheid.

Tijdelijke verhuur

Lege woningen in een gebouw geven een troosteloos aanzien en kunnen zorgen voor een onveilige situatie of een onveilig gevoel. Dat voorkomen we graag. Daarom werken wij samen met een leegstandsbeheerder, Gapph. Zij beheren het gebouw en zien ook toe op goed gedrag van hun tijdelijke bewoners.

Voor woningen die leegstaan in het gebouw zoekt Gapph tijdelijke bewoners. Dat kan op 2 manieren:

- Via een bruikleenovereenkomst (geen huurvergoeding);
- Via een tijdelijk huurcontract zodra de gemeente daarvoor een vergunning heeft verstrekt (mogelijk vanaf de peildatum).

Gapph is al gestart met het plaatsen van tijdelijke bewoners.

Type bewoners Gapph

De groepen die Gapph vooral aan tijdelijke woonruimte helpt zijn studenten, mensen die samenwonen maar nog niet voldoende inschrijftijd hebben voor een eigen woning en mensen die spoedzoekend zijn (bijvoorbeeld na een relatiebreuk). De gemiddelde leeftijd is tussen de 20-30 jaar. Met elke tijdelijke bewoner voert Gapph een intakegesprek. Daarbij bespreekt Gapph onder andere wat van de bewoners wordt verwacht (bijvoorbeeld kennis maken met de burens en geen overlast veroorzaken).

Kent u zelf mensen die tijdelijk willen huren? Dan kunnen zij contact opnemen met Gapph om in te schrijven. Gapph beslist uiteindelijk over de toewijzing van de tijdelijke woningen.

6 Communicatie en participatie

6.1 Huurdersvertegenwoordiging

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders vanaf de start van het project betrokken worden bij de planvorming. De basis voor de communicatie met en participatie van huurders ligt bij de wet op het overleg huurders verhuurder, kortweg de Overlegwet.

De bewonerscommissie KAF treedt op als vertegenwoordiger van alle huurders en krijgt daarbij ondersteuning door huurdersorganisatie De Huurderij. Daarnaast wordt de commissie ondersteund door een externe adviseur, Frans Baks.

De bewonerscommissie heeft in de afgelopen maanden intensieve gesprekken gevoerd met Rijnhart Wonen over het bouwplan en dit sociaal plan (samen het projectplan). De bewonerscommissie krijgt gelegenheid om een formeel advies uit te brengen op het projectplan. Waar mogelijk past Rijnhart Wonen het plan aan op dit advies, of geeft gemotiveerd aan waarom dit niet mogelijk is.

6.2 Bewonersavond

Voorafgaand aan de adviesaanvraag organiseren Rijnhart Wonen en de bewonerscommissie een informatieavond voor alle huurders. Tijdens deze avond presenteren wij het projectplan. Tijdens de avond is voldoende gelegenheid om vragen te stellen.

6.3 Communicatie algemeen, huisbezoeken en draagvlakmeting

Via (nieuws)brieven, vragenlijsten en huisbezoeken houden we alle huurders op de hoogte over de voortgang van het project en halen we informatie op om een zo passend mogelijk projectplan te maken. Dit proces is al enige tijd gaande voor de totstandkoming van dit sociaal plan.

Nadat het sloopbesluit genomen is en de stadsvernieuwingsurgenties zijn afgegeven volgt een finaal huisbezoek waarin de verhuishwensen en -mogelijkheden besproken worden. Dit staat beschreven in de eerdere hoofdstukken. Ook schrijven we tijdens dit huisbezoek alle bijzonderheden op die voor u van belang zijn, zoals bijvoorbeeld de WMO-aanpassingen in uw woning. Tijdens het huisbezoek doen wij ook een draagvlakmeting.

De inhoud van dit gesprek en de afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

Draagvlakmeting

Met een draagvlakmeting vragen we formeel wat u van de sloopplannen en het sociaal plan vindt. Een draagvlakmeting betekent dat wij aan alle huishoudens vragen of zij het eens zijn met de plannen voor de sloop van de woningen en het sociaal plan. Als minimaal 70% van de huishoudens instemt, dan gaan de plannen door.

Dit hebben we zo afgesproken met de huurdersorganisatie en de gemeente in het Sociaal Statuut.

Hoe meten we wie voor of tegen de sloopplannen stemt?

Elk huishouden (hoofdhuurder) ontvangt één draagvlakformulier (een zogeheten stemformulier). Alleen de hoofdhuurder van een huishouden met een huurcontract voor onbepaalde tijd (vast) mag een stem uitbrengen. Een volledig ingevuld formulier telt als één stem. Bewoners die zijn verhuisd met de 'vroegverhuisregeling' en de lege woningen tellen mee als JA stem. Huishoudens die geen formulier invullen, tellen mee als NEE stem. Het is daarom belangrijk dat u het formulier invult zodat wij weten of u wel of niet akkoord gaat.

Inleveren formulier draagvlakmeting en procedure

Wilt u uw draagvlakformulier in een **dichte envelop** uiterlijk DATUM XXX inleveren bij de voorzitter van de bewonerscommissie, Kitty Blom. Zij woont op huisnummer 17. U kunt de envelop in haar brievenbus gooien. Als alle huishoudens het draagvlakformulier hebben ingeleverd, worden de stemmen geteld in het bijzijn van ons, samen met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie.

Hoe weet u of u akkoord kunt gaan met de sloopplannen?

Wij informeren u over de plannen via een brochure (een zogeheten renovatievoorstel), maar ook door een huisbezoek bij u thuis waarbij een medewerker van Rijnhart Wonen bij u langskomt. U kunt tijdens het huisbezoek ook uw vragen aan de medewerker stellen. Wij hopen dat u hiermee voldoende informatie heeft om te besluiten of u instemt met ons voorstel.

Het vervolg als minimaal 70% instemt met de sloopplannen?

Het sloopproject gaat dan definitief door en u komt in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie. Hierover wordt u apart geïnformeerd. U kunt daarnaast terugvallen op alle afspraken en regelingen die zijn opgenomen in het 'Sociaal Plan'. Hier staan uw rechten en plichten in, die wij in samenspraak hebben gemaakt met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie.

Wat gebeurt er als minimaal 70% van alle bewoners akkoord gaat, maar u aangegeven heeft niet akkoord te gaan?

U ontvangt van ons een brief over het behalen van het draagvlak. Wanneer wij van meer dan 70% van de huishoudens (woningen) akkoord hebben gekregen, zijn uiteindelijk alle bewoners volgens de wet verplicht om mee te werken aan de uitvoering van het renovatievoorstel. De wet zegt dan dat wij een 'redelijk voorstel' hebben gedaan waar de meerderheid van de bewoners achter staat. Wanneer u het hier niet mee eens bent, kunt u bezwaar maken bij de rechter. Dit moet u doen binnen acht weken na dagtekening van de brief van Rijnhart Wonen, waarin staat vermeld dat het benodigde draagvlak is behaald.

En wat gebeurt er als minder dan 70% van de bewoners akkoord gaat?

Dan gaan we samen met de bewonerscommissie in gesprek wat de redenen zijn om tegen het plan te stemmen. Het plan kan dan, indien haalbaar, worden aangepast op de wensen van de bewoners om alsnog draagvlak te krijgen.

6.4 Informeren over het sloopbesluit

Nadat Rijnhart Wonen een besluit heeft genomen over het sloop/nieuwbouwplan vragen wij de gemeente om een akkoord. Zodra een besluit genomen is informeren wij u hier schriftelijk over. Wij informeren u dan ook over de stappen die vanaf dat moment genomen worden.

7 Geschillen

Bij geschillen/bezwaren over de uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal plan kunnen huurders terecht bij:

1. De klachtencommissie van Rijnhart Wonen
2. De rechter

Geschillen/bezwaren worden altijd eerst voorgelegd aan het management van Rijnhart Wonen.

8 BIJLAGEN

Bijlage 1

Uit het Sociaal Statuut van Rijnhart Wonen, alle bedragen prijspeil 2025.
Deze prijzen worden jaarlijks aangepast (geïndexeerd).

Regels woningtoewijzing bij beëindigen van de huurovereenkomst door sloop of renovatie

Voor het huren van een nieuwe sociale huurwoning gelden regels. Dit zijn wettelijke toewijzingsregels over het huishoudinkomen en de gezinssamenstelling.

Voor huurders die een nieuwe sociale huurwoning gaan huren gelden inkomensgrenzen*.

Rijnhart Wonen moet 92,5% van haar sociale huurwoningen toewijzen aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 49.669, -
- Inkomensgrens meerpersoonshuishouden: € 54.847, -

Voor het middensegment gelden de volgende inkomensgrenzen:**

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: tussen € 49.669, - en € 67.366, -
- Inkomensgrens meerpersoonshuishouden: tussen € 54.847, - en € 89.821, -

Huurders met een hoger inkomen kunnen geen sociale huurwoning huren bij Rijnhart Wonen

Zij voldoen wel aan de voorwaarden voor een huurwoning in de vrije sector. Dit zijn woningen met een huur boven de sociale huurgrens (€ 1.184,82 in 2025). Of voor een koopwoning.

* De overheid bepaalt de inkomensgrenzen en toewijzingsregels. De grenzen en regels die in de tekst staan, gelden in 2025 en kunnen dus veranderen.

** Rijnhart Wonen bepaalt de regels voor de 7,5% vrije toewijzingsruimte. De grenzen en regels die in de tekst staan, gelden in 2025 en kunnen dus veranderen. Als de overheid regelgeving over inkomensgrenzen of woningtoewijzing aanpast, of de regelgeving voor inkomensafhankelijke huurverhoging verandert, geldt het actuele huurbeleid van Rijnhart Wonen.

						Jongerengrens	1e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens	Middeldure huur
						Netto huur tussen:	Netto huur tussen:	Netto huur tussen:	Netto huur tussen:
						€ 0,00 tot €477,20	€ 477,20 tot €682,96	€ 682,96 tot €731,93	€731,93 tot €900,07
2025									
Huishouden		Bruto jaarinkomen							
Regulier	1 Persoon		Minder dan	€	28.375				
Senior	1 Persoon		Minder dan	€	27.775				
Regulier	2 Personen		Minder dan	€	38.500				
Senior	2 Personen		Minder dan	€	37.350				
Regulier	3 Personen		Minder dan	€	38.500				
Senior	3 Personen		Minder dan	€	37.350				
Huishouden		Bruto jaarinkomen				Bruto jaarinkomen			
Regulier	1 Persoon		Tussen de	€	28.375	en	€	49.669	
Senior	1 Persoon		Tussen de	€	27.775	en	€	49.669	
Regulier	2 Personen		Tussen de	€	38.500	en	€	54.847	
Senior	2 Personen		Tussen de	€	37.350	en	€	54.847	
Regulier	3 Personen		Tussen de	€	38.500	en	€	54.847	
Senior	3 Personen		Tussen de	€	37.350	en	€	54.847	

1-persoons						Middenhuur *
Huishouden		Bruto jaarinkomen				Netto huur
Regulier	1 Persoon		Tussen de	€	49.669 en € 67.366	tot € 910
Regulier	1 Persoon		Tussen de	€	51.072 en € 67.366	tot € 1000
Regulier	1 Persoon		Tussen de	€	53.910 en € 67.366	tot € 1050
Regulier	1 Persoon		Tussen de	€	56.747 en € 67.366	tot € 1100
Regulier	1 Persoon		Tussen de	€	59.584 en € 67.366	tot € 1184
2 of meerpersoons						Middenhuur *
Huishouden		Bruto jaarinkomen				Netto huur
Regulier	2 of meer		Tussen de	€	54.847 en € 89.821	tot € 910
Regulier	2 of meer		Tussen de	€	56.398 en € 89.821	tot € 1000
Regulier	2 of meer		Tussen de	€	59.532 en € 89.821	tot € 1050
Regulier	2 of meer		Tussen de	€	62.665 en € 89.821	tot € 1100
Regulier	2 of meer		Tussen de	€	65.798 en € 89.821	tot € 1184

* let op; de grenzen van de middenhuur zijn nog onder voorbehoud . Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

BIJLAGE 2

Uit de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024

Hoofdstuk 6 Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 30 Toekenning Stadsvernieuwingsurgentie

1. Op aanvraag van een verhuurder kan de Urgentiecommissie een stadsvernieuwingsurgentie toekennen aan de bewoner van woonruimte die vanwege de aanstaande sloop van die woonruimte dan wel vanwege een ingrijpende verbetering van die woonruimte niet meer in die woonruimte kan blijven wonen.
2. De aanvraag tot het verlenen van een stadsvernieuwingsurgentie wordt ingediend tenminste 20 maanden voor de te verwachten datum van de aanvang van de sloop dan wel van de ingrijpende woningverbetering.
3. De Urgentiecommissie beslist binnen acht weken na ontvangst van een volledige aanvraag.
4. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens.

Artikel 31 Stadsvernieuwingsurgentie

1. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig te rekenen vanaf de datum van verlening.
2. De stadsvernieuwingsurgentie vermeldt in ieder geval:
 - a. de personalia van de urgente;
 - b. het aantal personen dat behoort tot het huishouden van de urgente;
 - c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldig is;
 - d. De mededeling dat twaalf maanden voor het einde van de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldt, toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het vijfde lid;
 - e. het zoekprofiel, inhoudende een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie is verleend;
 - f. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor aanvang van de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft gevonden, door de wooncorporatie maximaal twee keer passende woonruimte wordt aangeboden.

3. De stadsvernieuwingsurgentie geeft de urgente het recht op voorrang voor andere woningzoekenden bij de toewijzing van woonruimte. In geval twee of meer stadsvernieuwingsurgenten aanspraak maken op dezelfde woonruimte is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
4. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar woonruimte. De urgente kan daarbij aan een verhuurder verzoeken om ondersteuning of directe bemiddeling.
5. Indien de stadsvernieuwingsurgente twaalf maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.
6. Indien urgente twee maanden voor het einde van de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend nog geen andere passende woonruimte heeft gevonden, dan zal één van de verhuurders aan hem één keer een passende woning aanbieden.
7. De stadsvernieuwingsurgente die al ingeschreven stond als woningzoekende voordat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering nam, behoudt bij het aanvaarden van een woonruimte de in het register van woningzoekenden opgebouwde inschrijftijd. Dit onder voorwaarde dat de woning is aangeboden op basis van de toegekende stadsvernieuwingsurgentie.
8. Indien de wooncorporatie voor aanvang van een stadsvernieuwingsproject een terugkeerregeling heeft met de huurder dan kan de wooncorporatie de vervangende nieuwbouw direct aan die huurder toewijzen.

Artikel 32 Intrekking stadsvernieuwingsurgentie

Het Dagelijks Bestuur trekt de stadsvernieuwingsurgentie in indien:

- a. deze is verleend op grond van door de stadsvernieuwingsurgente verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
- b. de stadsvernieuwingsurgente op grond van deze verordening aangeboden woonruimte aanvaardt dan wel op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
- c. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3 in aanmerking te komen;
- d. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening.

BIJLAGE 3

Huurtoeslag bij verhuizen, bron www.belastingdienst.nl feb. 2024

Ik ga verhuizen - moet ik dat doorgeven aan toeslagen?

U hoeft uw nieuwe adres niet aan de Belastingdienst door te geven. Geef uw adreswijziging wel zo snel mogelijk door aan uw gemeente. U kunt uw nieuwe adres vaak al voor uw verhuizing doorgeven aan uw gemeente. De gemeente geeft die vervolgens weer aan de Belastingdienst door.

Wat zijn de gevolgen voor mijn toeslagen?

Gevolgen voor de huurtoeslag

- U verhuist naar een ander huurhuis. U hoeft niet opnieuw huurtoeslag aan te vragen. Geef wél uw nieuwe huur aan de Belastingdienst door nadat u bent verhuisd. Dit kan vanaf het moment dat u bent ingeschreven op uw nieuwe adres. Ga hiervoor naar Mijn toeslagen en kies onder 'Wijziging doorgeven' voor 'Wonen'. Kies vervolgens 'Mijn huur verandert'. Daarna past de Belastingdienst uw huurtoeslag aan.
- U verhuist voor het eerst naar een huurhuis. Als u aan de voorwaarden voldoet, kunt u huurtoeslag aanvragen nadat u bent verhuisd. En bent ingeschreven op uw nieuwe adres.
- U verhuist van een huurhuis naar een koopwoning. U hebt dan geen recht meer op huurtoeslag. En moet uw huurtoeslag zelf stopzetten.
- Als u naar het buitenland verhuist, hebt u geen recht meer op huurtoeslag. Zet de huurtoeslag ook dan op tijd stop met Mijn toeslagen.

Zie voor meer informatie of eventuele veranderingen de website van de belastingdienst.

BIJLAGE 4

Het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland trekt de stadsvernieuwingsurgentie in indien:

- A. deze is verleend op grond van door de stadsvernieuwingsurgente verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
- B. de stadsvernieuwingsurgente op grond van deze verordening aangeboden woonruimte aanvaardt dan wel op andere wijze zelfstandige woonruimte heeft verkregen;
- C. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3 in aanmerking te komen;
- D. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit en/of geweld heeft gebruikt jegens personen die belast zijn met de uitvoering van deze verordening.

Wilt u meer lezen? Zie [Blad gemeenschappelijke regeling 2023, 686 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)