

Sociaal Plan

Sloop

Hierin staan de rechten en plichten van huurders beschreven indien er sprake is van sloop van woningen.

Datum

20 oktober 2025

Versie

Definitief

Opdrachtgever Intermaris

Iphigenia Westphal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Sociaal Plan Sloop	4
1.2	Vaststelling en looptijd	4
1.3	Toepassingsgebied	5
1.4	Wettelijke kaders	5
1.5	Evaluatie	5
2	Herhuisvesting	6
2.1	Stadvernieuwingsurgentie	6
2.2	Passende woonruimte	6
2.3	Vinden van een andere huurwoning	7
2.4	Verhuizen naar nieuwbouw	7
2.5	Andere mogelijkheden om te verhuizen	8
3	Einde huurcontract	9
3.1	Opzegging door Intermaris	9
3.2	Opzeggen huurcontract door huurder	9
3.3	Onderhoud, reparatieverzoeken en woningverbetering	10
4	Tegemoetkoming	11
4.1	Financiële tegemoetkoming	11
4.2	Tegemoetkoming in de huur	12
4.3	Extra tegemoetkoming bij terugkeerregeling nieuwbouw	12
5	Ondersteuning	14
5.1	Individueel maatwerk	14
5.2	Persoonlijke gesprekken	14
5.3	Afsprakenoverzicht	15
5.4	Verplaatsen WMO-voorzieningen	15
5.5	Gratis onderhoudsabonnement	15
6	Overige bepalingen	16
6.1	Geschillen	16
6.2	Hardheidsclausule	16

7 Begrippenlijst 18

Bijlage 1 – Persoonlijke huurprijs 20

1 Inleiding

Plezierig wonen is een primaire levensbehoefte. Iedereen verdient een fijn thuis. Het is de basis voor het creëren van je leven. Intermaris zet zich dagelijks in om dit mogelijk te maken. De kwaliteit van onze woningen bepaalt voor een groot deel het woonplezier van onze bewoners. Om de kwaliteit van woningen goed te houden, gaat Intermaris soms over tot sloop van woningen. Gesloopte woningen bieden ruimte voor nieuwbouw. Vaak vindt dit plaats in het kader van een grootschalige aanpak van een buurt of wijk.

1.1 Sociaal Plan Sloop

Het Sociaal Plan Sloop (hierna: sociaal plan) is van toepassing op alle huurders die te maken krijgen met sloop van hun woning. Dit betekent dat de bestaande woning gesloopt wordt en er één of meerdere woningen voor teruggebouwd worden. Hiervoor wordt de huurovereenkomst opgezegd en moet de huurder verhuizen. Intermaris is zich ervan bewust dat dit veel impact heeft voor de huurders van deze woningen. Dit sociaal plan biedt daarom duidelijkheid over de rechten en plichten van de huurders en Intermaris tijdens sloop met vervangende nieuwbouw.

Addendum

De huurdersvertegenwoordiging en Intermaris kunnen aanvullende afspraken maken op het sociaal plan voor een bepaald project. Deze afspraken worden vastgelegd in een addendum. De aanvullende afspraken zijn van niet financiële aard en altijd minstens in overeenstemming met de bepalingen in dit sociaal plan. Dit addendum wordt toegevoegd als bijlage bij het sociaal plan en de afspraken worden verwerkt in een brochure. Alle bewoners binnen het sloopproject ontvangen deze brochure. Het sociaal plan en het overeengekomen addendum vormen samen de basis voor de draagvlakmeting onder de bewoners.

Ingangsdatum sociaal plan

Het sociaal plan voor een project gaat in op de peildatum. Dit is de datum waarop het definitieve besluit om te slopen is genomen. Intermaris stelt deze datum vast. Vanaf dat moment komt de huurder in aanmerking voor de stadsvernieuwingsurgentie. Intermaris vraagt deze urgentie aan bij de gemeente.

1.2 Vaststelling en looptijd

Dit sociaal plan is vastgesteld door het bestuur van Intermaris. Het sociaal plan is van toepassing op sociale huurwoningen van Intermaris die worden gesloopt. Dit sociaal plan is het resultaat van een gelijkwaardig overleg met de huurdersorganisaties VH De Boog en HV InterWhere. Wijzigingen aan de inhoud van dit document kunnen slechts met wederzijdse instemming plaatshebben. Alle rechten en plichten uit het sociaal plan gelden bij een sloopproject vanaf het vaststellen van de peildatum voor de in werking treding van het

sociaal plan tot aan de datum waarop de laatste nieuwbouwwoning aan Intermaris wordt opgeleverd, tenzij daarover expliciet en schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt.

1.3 Toepassingsgebied

Dit sociaal plan geldt voor huurders die:

- te maken hebben met sloop van hun woning, en;
- een huurovereenkomst met Intermaris hebben voor onbepaalde tijd, en
- een jongerencontract met een einddatum na de sloopdatum (met uitzondering van de tegemoetkoming in de huur, zie paragraaf 4.2), en;
- bij de gemeente ingeschreven staan op het adres van de huurovereenkomst, en;
- feitelijk in de woning woonachtig zijn.

Dit sociaal plan geldt niet voor:

- huurders met een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet;
- gebruikers met een bruikleenovereenkomst;
- huurders van garages, bedrijfsonroerend goed of maatschappelijk onroerend goed;
- onderhuurders of inwonenden;
- erven van huurders;
- huurders die de huur van hun woning hebben opgezegd voordat het sociaal plan ingaat.

Het sociaal plan (en eventuele aanvullende afspraken) geldt niet als Intermaris een gesprek is gestart of een proces heeft gestart om de huurovereenkomst met de huurder te ontbinden door bijvoorbeeld woonfraude, huurachterstand en/of overlast.

1.4 Wettelijke kaders

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen over het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. Intermaris doet dat met dit sociaal plan. Een verplicht onderdeel van het sociaal plan is de hoogte van de verhuiskostenvergoeding. De Woningwet stelt verder geen eisen aan de inhoud van een sociaal plan bij sloop. De Woningwet schrijft wel voor dat Intermaris moet overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is.

De regels in dit sociaal plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Als wijzigingen op bestaande wet- en regelgeving dwingend van aard zijn, worden deze direct doorgevoerd in het sociaal plan en de uitwerking daarvan.

1.5 Evaluatie

Dit sociaal plan wordt elke vier jaar geëvalueerd met de huurdersorganisaties VH De Boog en HV InterWhere, of zoveel eerder als nodig is.

2 Herhuisvesting

De huurders moeten de te slopen woningen verlaten. Volgens de wet artikel 7:274 BW is Intermaris niet verplicht om een vervangende woning te bieden. Voor veel huurders is het niet mogelijk om zelf vervangende woonruimte te vinden. Intermaris heeft daarom met de gemeenten afspraken gemaakt over urgentie en vervangende woonruimte bij sloop. In dit hoofdstuk wordt de herhuisvesting beschreven, met daarin aandacht voor de stadvernieuwingsurgentie, passend toewijzen, het vinden van een andere woning en verhuizen naar nieuwbouw.

2.1 Stadvernieuwingsurgentie

Huurders van te slopen woningen krijgen na de peildatum de mogelijkheid om met voorrang naar een andere huurwoning via Woonmatch in de gemeente, waar de te slopen woningen staan, te verhuizen. Hiervoor krijgen zij een stadsvernieuwingsurgentie. Indien gewenst of noodzakelijk helpt Intermaris bij het zoeken naar een nieuwe passende woning.

2.2 Passende woonruimte

De wet (artikel 7:274 lid 1 sub c BW) schrijft voor dat moet blijken dat er passende woonruimte beschikbaar is voor huurders in een te slopen woning. Dat hoeft geen woonruimte bij de verhuurder te zijn, en de verhuurder is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. Als de woonruimte een sociale huurwoning is, moet de woning voor de huurder passend zijn volgens de Huisvestingsverordening (aantal kamers) en de Woningwet (hoogte van de huurprijs). 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden kan passend ook een ander type woning dan de huidige zijn.

Passend toewijzen

Volgens de Woningwet moet Intermaris haar woningen passend toewijzen aan de hand van het inkomen en huishoudgrootte. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met lage inkomens terecht komen in te dure woningen. Huishoudens met de laagste inkomens moeten daarom een betaalbare woning toegewezen krijgen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt.

Als Intermaris een woning toewijst aan een huurder met stadsvernieuwingsurgentie, gebeurt dit volgens de regels van passend toewijzen. Een stadsvernieuwingsurgent komt dus alleen in aanmerking voor woningen met een huurprijs die op basis van het inkomen en huishoudgrootte van de huurder passend zijn.

2.3 Vinden van een andere huurwoning

Huurders met stadsvernieuwingsurgentie krijgen voorrang op een sociale huurwoning via Woonmatch in de gemeente waar de te slopen woningen staan. Als meerdere stadsvernieuwingsurgenten dezelfde woning willen, krijgt degene met de langste woontijd in de te slopen woning voorrang. Als het inkomen van een stadsvernieuwingsurgent te hoog is voor een sociale huurwoning, zorgt Intermaris ervoor dat de huurder alsnog naar een sociale huurwoning binnen het bezit van Intermaris kan verhuizen. Dit is een woning in de categorie tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Een andere corporatie mag deze huurder weigeren vanwege het te hoge inkomen.

Woningtoewijzing

De huurders van de te slopen woningen moeten ingeschreven staan in Woonmatch om te kunnen reageren op huurwoningen. Inschrijven is gratis. De stadsvernieuwingsurgentie wordt gekoppeld aan de inschrijving in Woonmatch. De huurder kan in Woonmatch zelf reageren op vrijkomende woningen. Niet alle vrijkomende woningen komen beschikbaar met voorrang voor stadsvernieuwingsurgenten. Bij de acceptatie van de nieuwe woning blijft de inschrijving en opgebouwde inschrijfduur behouden. Eventuele woontijd vanuit de Overgangsregeling Vervallen Woontijd komt te vervallen, omdat huurder door de verhuizing niet meer aan de voorwaarden voor de regeling voldoet.

Direct bemiddelen

Vanaf ongeveer twaalf maanden voor de geplande sloopdatum kan Intermaris de huurder op verzoek direct bemiddelen naar een andere woning. Intermaris biedt de huurder dan maximaal drie passende woningen aan. Op verzoek van de huurder kan Intermaris proberen te bemiddelen naar een huurwoning van een andere corporatie buiten de gemeente, maar binnen de regio. Hiervoor gelden de regels van de desbetreffende gemeente en woningcorporatie.

2.4 Verhuizen naar nieuwbouw

Huurders van de te slopen woningen worden tijdens de bouw van de nieuwe woningen schriftelijk gevraagd of zij in met voorrang in aanmerking willen komen voor een nieuwbouw huurwoning van Intermaris op de locatie waar zij nu wonen. Hierbij gelden de regels van passend toewijzen met betrekking tot het huishoudinkomen en gezinssamenstelling. De nieuwe woningen kunnen een ander woningtype zijn en een andere afmeting of huurprijs hebben dan de bestaande woningen.

In ieder herstructureringsgebied streeft Intermaris ernaar een deel van de woningen onder de 1e en 2e aftoppingsgrens aan te bieden voor terugkerende huurders. Per project wordt dit nader bepaald. Intermaris hanteert voor de toewijzing de regels van het passend toewijzen. Maatwerk afspraken kunnen per project worden gemaakt als Intermaris daar aanleiding toe ziet.

Terugkeerregeling nieuwbouw

Voor een huurder die terug wil keren in een nieuwbouwwoning in dezelfde straat of buurt is het niet altijd mogelijk om direct vanuit de te slopen woning te verhuizen naar de nieuwbouwwoning. Een huurder verhuist dan eerst tijdelijk naar een andere, bestaande woning. Als een huurder niet wil terugkeren, kan hij definitief in de tijdelijke woning blijven wonen.

Van huurders die geen gebruik willen maken van de terugkeerregeling voor nieuwbouw, vervalt de voorrang voor de nieuwbouwwoningen. De voorrang vervalt als de reactietermijn van het schriftelijk aanbod, verstreken is. Als een huurder op een later moment toch naar de nieuwbouw wil verhuizen, kan hij op de reguliere wijze reageren via Woonmatch. Hierbij geldt dan geen voorrang en kan geen aanspraak gemaakt worden op de regelingen uit het sociaal plan.

2.5 Andere mogelijkheden om te verhuizen

Een huurder met stadsvernieuwingsurgentie met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning kan reageren op vrijesectorwoningen. Dit zijn woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Voor deze woningen kan geen huurtoeslag worden aangevraagd. Ook kan een huurder met stadsvernieuwingsurgentie op eigen initiatief zoeken naar een koopwoning. Alle huurders van Intermaris krijgen voorrang op andere belangstellenden als Intermaris een van haar woningen te koop aanbiedt. Huurders met stadsvernieuwingsurgentie krijgen hierbij géén voorrang op andere huurders van Intermaris.

3 Einde huurcontract

Nadat de stadsvernieuwingsurgentie is ingegaan, zijn de huurcontracten van de zittende huurders nog geldig. Uiterlijk zes maanden voordat Intermaris gaat slopen, zegt Intermaris de huur van de woningen op. De huurder kan ook zelf de huur opzeggen. Bijvoorbeeld als de huurder eerder vervangende woonruimte heeft. In dit hoofdstuk staat omschreven hoe Intermaris en de huurder de huur opzegt, welke regels gelden bij het achterlaten van de sloopwoning en het onderhoud.

3.1 Opzegging door Intermaris

Uiterlijk zes maanden voordat Intermaris gaat slopen, zegt Intermaris de huur van de woningen op. De huurders ontvangen hierover een aangetekende brief. Hierin staat dat Intermaris op grond van 'dringend eigen gebruik' de huur van de woning opzegt en een einddatum van het huurcontract.

De huurder moet binnen zes weken laten weten of hij instemt met de beëindiging van het huurcontract. Als de huurder niet instemt of niet reageert op de huuropzegging, moet Intermaris aan de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen. Als de rechter de huurovereenkomst beëindigt, wordt er ook een einddatum van de huurovereenkomst vastgesteld.

3.2 Opzeggen huurcontract door huurder

De huurder kan ook zelf de huur opzeggen. Bijvoorbeeld als de huurder eerder vervangende woonruimte heeft. De opzegtermijn voor huurders is minimaal 28 dagen, te rekenen vanaf de dag dat Intermaris het opzeggingsformulier ontvangt. De opzegging kan elke willekeurige werkdag van de maand ingaan. Als een huurder het huurcontract van de te slopen woning na de ingangsdatum van het sociaal plan opzegt, komt hij in aanmerking voor alle regelingen en tegemoetkomingen uit het sociaal plan.

Als de huurder de woning verlaat, geldt het volgende:

- de woning is schoon en leeg: als de vloer en gordijnen schoon, heel en werkend zijn, dan kan dit achterblijven in de woning;
- de berging is schoon en leeg;
- badkamer, toilet en keuken zijn schoon en vetvrij: kranen en douchegarnituur functioneren. Er zit geen kalk op de kranen en het douchescherm;
- de woning is fris: gerookt in de woning? Huurder zorgt ervoor dat de woning niet naar rook ruikt. Ook zit nergens (gele) nicotineaanslag;
- de muren en plafonds zijn netjes: losse stukken behang vastzetten. Te grote stukken los? Gehele behang van de desbetreffende muur afhalen;

- de woning is vrij van spijkers, schroeven en pluggen: zitten hierdoor gaten in de muur? Deze gaten niet vullen;
- het balkon en/of de tuin is netjes: erfafscheiding mogen worden achtergelaten;
- de afvalpas inleveren;
- geen grofvuil in of bij de woning;
- de woning is veilig en wind- en waterdicht;
- de aansluitingen voor gas, elektra en water en de installaties zijn intact.

Huurders die zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen, als dit geen gevaar of hinder oplevert voor derden. In artikel 4.1 staat meer informatie over mogelijke vergoeding voor ZAV's.

3.3 Onderhoud, reparatieverzoeken en woningverbetering

De huurder blijft tot de einddatum van zijn huurcontract verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud, voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning. De huurder kan hiervoor ook gebruikmaken van het onderhoudsabonnement. In het onderhoudsABC staat beschreven welke reparaties huurdersonderhoud zijn.

Als een huurder een reparatieverzoek heeft, voert Intermaris deze uit volgens het reguliere reparatieonderhoud. Vanaf twee maanden voordat de woningen gesloopt worden, voert Intermaris alleen noodreparaties uit. Dit zijn reparaties die nodig zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In deze gevallen bekijkt Intermaris in overleg met de huurder of reparatie noodzakelijk is. Ook reparatieverzoeken die onder het onderhoudsabonnement vallen, worden op deze manier behandeld.

Vanaf het moment dat Intermaris het voorgenomen besluit heeft om te slopen, voert Intermaris geen ingrijpende woningverbeteringen meer uit. Een uitzondering kan worden gemaakt als de verbetering medisch noodzakelijk is en er geen alternatief beschikbaar is.

4 Tegemoetkoming

Het verhuizen vanwege sloop brengt kosten met zich mee voor de verhuizing naar en de inrichting van de nieuwe woning. Daarom wil Intermaris de huurders die vanwege sloop moeten verhuizen, tegemoetkomen. De verhuiskostenvergoeding is wettelijk verplicht.

4.1 Financiële tegemoetkoming

Intermaris heeft een aantal standaard tegemoetkomingen voor huurders die vanwege sloop moeten verhuizen. De verhuiskostenvergoeding is bij verhuizing vanwege sloop wettelijk verplicht. Daarnaast biedt Intermaris een financiële tegemoetkoming voor dubbele woonlasten en in sommige gevallen een vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV).

Verhuiskostenvergoeding

Als een huurder moet verhuizen vanwege sloop, biedt Intermaris de landelijke verhuiskostenvergoeding, die jaarlijks voor 1 maart opnieuw wettelijk wordt vastgesteld. Dit is een tegemoetkoming voor de verhuiskosten, de herstelkosten van de oude woning en de herinrichtingskosten van de nieuwe woning.

Dubbele woonlasten

De meeste huurders hebben ongeveer een maand nodig om te verhuizen. Deze maand kan de huurder dubbele woonlasten hebben, namelijk van de oude woning en van de nieuwe woning. De huurders van de te slopen woningen krijgen daarom een tegemoetkoming voor dubbele woonlasten. Deze vergoeding is even hoog als de maandelijkse kale huur van de oude woning.

Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Als zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in een woning door de sloop worden vernietigd, kan de huurder in enkele gevallen in aanmerking komen voor een vergoeding. Hiervoor gelden de regels uit het geldende ZAV-beleid van Intermaris. De hoogte van de vergoeding hangt af van de nieuwprijs en de leeftijd van de ZAV.

Uitkeren van tegemoetkomingen

Nadat de huur van de te slopen woning is opgezegd, worden de financiële tegemoetkomingen binnen twee weken in één keer overgemaakt op de rekening van de hoofdhuurder. De einddatum van het huurcontract is bepalend voor de hoogte van de vergoeding. Als een huurder een huurachterstand of andere openstaande post heeft, kan Intermaris het bedrag van deze achterstand aftrekken van de tegemoetkomingen.

4.2 Tegemoetkoming in de huur

Naast financiële tegemoetkomingen, heeft Intermaris ook twee mogelijke tegemoetkomingen in de huur. Namelijk huurbevriezing van de huur van de oude woning en een mogelijkheid tot huuraanpassing van de nieuwe woning.

Huurbevriezing oude woning

Zodra de peildatum is ingegaan, voert Intermaris de jaarlijkse huurverhoging niet meer door bij de te slopen woningen. Dit betekent dat de huurprijs, vanaf de peildatum, niet meer wordt verhoogd. Als het nodig is kan Intermaris de servicekosten nog wel verhogen. De huurders worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Huuraanpassing nieuwe woning

Intermaris stemt de huurprijzen van haar woningen af op de kwaliteit van de woning. Als een huurder verhuist naar een woning die op basis van de WWS-punten vergelijkbaar is, zal de huur van die nieuwe woning ongeveer gelijk zijn aan de oude huur. Als de huurder verhuist naar een grotere woning of een woning met meer comfort, betaalt de huurder meestal een hogere huurprijs dan zijn oude huur. Gaat de huurder naar een kleinere woning of een woning met minder comfort, dan kan de nieuwe huur ook lager zijn dan de oude huur.

Sommige huurders betalen een huurprijs die in verhouding laag is voor de kwaliteit van de woning. Intermaris komt deze huurders tegemoet in de nieuwe huur, zodat ze dezelfde prijs-kwaliteitverhouding blijven betalen. Als de huurder hiervoor in aanmerking komt, berekent Intermaris een persoonlijke huurprijs voor huurders die naar een andere sociale huurwoning van Intermaris verhuizen (bijlage 1 – Persoonlijke huurprijs). De nieuwe huurprijs moet altijd passend zijn voor de persoonlijke situatie van de huurder op het moment van toewijzen. Als de nieuwe huurprijs te hoog is voor het inkomen van de huurder, dan wordt die woning niet toegewezen.

Huurders die niet in aanmerking komen voor huuraanpassing van de nieuwe woning:

- huurders met een jongerencontract;
- huurders met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning;
- huurders die verhuizen naar een vrijesectorwoning;
- huurders die verhuizen naar een huurwoning van een andere woningcorporatie;
- huurders waarvan het persoonlijke percentage hoger is dan de streefhuur;
- huurders die door de berekening geen lagere huurprijs gaan betalen voor de nieuwe woning dan de huurprijs die staat aangegeven op Woonmatch.

4.3 Extra tegemoetkoming bij terugkeerregeling nieuwbouw

Soms kan een huurder vanuit de te slopen woning rechtstreeks verhuizen naar een nieuwbouwwoning in het vernieuwingsgebied of zij kiezen voor een woning in de bestaande bouw. Deze huurders hoeven maar één keer te verhuizen en hebben één keer recht op de verhuiskostenvergoeding.

In andere gevallen moet een huurder, die wil terugkeren naar een nieuwbouwwoning op de plek van het gesloopte complex, tijdelijk eerst in een andere woning wonen, voordat hij kan terugkeren naar de nieuwbouw. De huurder moet dan twee keer verhuizen om terug te kunnen keren in de nieuwbouwwoning. Deze huurders komt Intermaris op twee onderdelen tegemoet in de kosten voor de extra verhuizing.

Tegemoetkoming verhuiskosten extra verhuizing

Huurders die twee keer moeten verhuizen om terug te keren naar een nieuwbouwwoning van Intermaris, ontvangen een tegemoetkoming voor de extra verhuizing. Deze tegemoetkoming bedraagt € 1.570,- (prijspeil 2025) en wordt uitgekeerd bij het tekenen huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de CPI, gepubliceerd door het CBS.

Huuraanpassing bij extra verhuizing

Huurders die twee keer moeten verhuizen om terug te keren naar een nieuwbouwwoning, komen ook voor de nieuwbouwwoning in aanmerking voor een mogelijke huuraanpassing (persoonlijke huurprijs). De nieuwe huurprijs moet altijd passend zijn. Als de nieuwe huurprijs te hoog is voor het inkomen van de huurder, dan wordt de nieuwbouwwoning niet toegewezen.

5 Ondersteuning

Naast de wettelijk verplichte verhuiskostenvergoeding en andere financiële tegemoetkomingen komt Intermaris haar huurders ook op een andere manieren tegemoet. Intermaris kan in overleg met de huurdersvertegenwoordiging ervoor kiezen om ook tegemoetkomingen in hulp of natura te verstrekken. Of dit gebeurt en in welke vorm verschilt per situatie en per project.

5.1 Individueel maatwerk

Voor Intermaris is iedereen gelijk, maar niemand is hetzelfde. Daarom vindt Intermaris persoonlijke aandacht en maatwerk belangrijk. Maatwerk is afhankelijk van de situatie van de huurder. Bij maatwerk wordt er gekeken naar de (persoonlijke) situatie en wens van de huurder. Samen met de huurder gaan we opzoek naar een oplossing binnen de geboden kaders van Intermaris. In overleg met de huurder wordt bepaald of maatwerk nodig is en op welke manier dit maatwerk wordt geleverd. Maatwerk wordt niet geleverd in financiële tegemoetkomingen. Intermaris kan in overleg met en met toestemming van de huurder schriftelijk overeenkomen dat het geboden maatwerk in de plaats komt voor (een deel van) de financiële tegemoetkoming.

5.2 Persoonlijke gesprekken

Intermaris maakt met alle huurders van de te slopen woningen een afspraak voor een persoonlijk gesprek. Het gesprek heeft de volgende doelen:

- informeren over het besluit om te slopen;
- informeren over de globale planning;
- informeren over de rechten en plichten van de huurder en Intermaris, mede op basis van het sociaal plan;
- informeren over tegemoetkomingen en vergoedingen;
- bespreken van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing;
- inventariseren van eventueel zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) in de woning;
- inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
- inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, zoals sociale en medische problemen, inkomen en andere persoonlijke omstandigheden.

De huurder mag zich tijdens dit gesprek laten bijstaan door een derde, bijvoorbeeld familie of een adviseur. Eventuele kosten hiervoor moet de huurder zelf betalen.

5.3 Afsprakenoverzicht

Alle afwijkende individuele afspraken die door Intermaris met een huurder worden gemaakt, bevestigt Intermaris schriftelijk. Dit zijn afspraken over:

- afwijkingen en/of bijzonderheden in de woning;
- ZAV's en WMO-voorzieningen;
- individueel maatwerk;
- overige bijzonderheden.

5.4 Verplaatsen WMO-voorzieningen

Als in de te slopen woning WMO-voorzieningen aanwezig zijn, laat Intermaris deze verwijderen en terugplaatsen in de nieuwe woning als dit mogelijk is. Als de WMO-voorzieningen stuk zijn gegaan door het demonteren, worden ze vervangen of vernieuwd.

5.5 Gratis onderhoudsabonnement

Vanaf de eerste van de maand na de peildatum van het sociaal plan krijgen huurders van de te slopen woningen een gratis onderhoudsabonnement van Intermaris. Dit geldt ook voor huurders die nu nog geen onderhoudsabonnement hebben. Met dit onderhoudsabonnement kan een huurder een deel van het huurdersonderhoud door Intermaris laten uitvoeren. In het onderhoudsABC op www.intermaris.nl is te vinden welke werkzaamheden onder het onderhoudsabonnement vallen.

6 Overige bepalingen

6.1 Geschillen

Als er een geschil tussen partijen ontstaat over het nakomen van dit sociaal plan en het addendum, legt de huurder deze klacht in eerste instantie voor aan de woningcorporatie. Als dit geschil na voorlegging aan de woningcorporatie blijft bestaan, kan de huurder het geschil schriftelijk en gemotiveerd voorleggen aan de klachtencommissie van Intermaris, Postbus 554, 1620 AN te Hoorn.

Als de klacht niet naar tevredenheid is opgelost door de klachtencommissie, dan kan de huurder de klacht voorleggen aan de Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord. Het moet gaan om een individuele klacht. De geschillencommissie;

- behandelt geen geschillen die over de inhoud van het sociaal plan gaan;
- geeft uiteindelijk een advies;
- is een onafhankelijke commissie en;
- bestaat uit leden die niet in dienst zijn van Intermaris.

Meer informatie over de geschillencommissie is te vinden op www.intermaris.nl of kan op verzoek toegestuurd worden.

Als de huurder het niet eens is met het advies van de geschillencommissie kan de huurder naar de kantonrechter stappen.

Als er een geschil tussen de huurdersvertegenwoordiging of huurdersvereniging en Intermaris ontstaat over het nakomen van dit sociaal plan en het addendum, kunnen zij dit voorleggen aan de Huurcommissie of de kantonrechter.

6.2 Hardheidsclausule

De huurder kan Intermaris schriftelijk verzoeken om van het sociaal plan af te wijken of aanvullende maatregelen te nemen als:

- een huurder als gevolg van de sloop te maken krijgt met bijzondere omstandigheden waarin het sociaal plan niet voorziet;
- toepassing van dit sociaal plan gevolgen heeft die aanzienlijk ongunstiger zijn voor een individuele huurder dan voor andere huurders.

De huurder dient dit verzoek zo spoedig mogelijk in bij het bestuur van Intermaris, uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van het sociaal plan. Intermaris neemt het verzoek in behandeling en deelt de beslissing zo spoedig mogelijk schriftelijk en met motivatie mee, uiterlijk binnen vier weken nadat het verzoek is ontvangen.

Als Intermaris het beroep op de hardheidsclausule niet naar tevredenheid oplost, dan geldt paragraaf 6.1 van dit sociaal plan.

7 Begrippenlijst

Addendum

Een addendum is een aanvulling op een document.

Herhuisvesting

Huurders moeten de te slopen woningen verlaten. Hiervoor moeten de huurders uit de te slopen woningen verhuizen naar een andere woning. Het proces rond het vinden van een andere woning en het verhuizen, wordt herhuisvesting genoemd.

Huurdersorganisaties

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurder en verhuurder. Bij Intermaris is dit VH De Boog voor de gemeente Hoorn en HV InterWhere voor de gemeenten Purmerend en Waterland.

Huurdersvertegenwoordiging

In principe is dit de bewonerscommissie volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder. Als er geen bewonerscommissie is binnen een het sloopproject kan dit ook een bewonersgroep zijn is die opgericht om gedurende de voorbereiding en uitvoering van het sloopproject gesprekspartner te zijn van Intermaris. Ongeacht de formele vorm van deze afvaardiging van bewoners, zal Intermaris deze groep van bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium en gedurende de totstandkoming en oplevering van het project de wettelijke bevoegdheden geven van een bewonerscommissie.

Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

Inkomen

Bruto jaarinkomen van alle inwoners van het huishouden ouder dan 18 jaar, met uitzondering van kinderen.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens bepaalt of een huurwoning een sociale huurwoning of een vrije sectorwoning is. En of een huurder wel of geen huurtoeslag kan krijgen. Daarom heet de liberalisatiegrens ook wel de 'huurtoeslaggrens'.

Maatwerk

Bij maatwerk wordt er gekeken naar de (persoonlijke) situatie en wens van een bewoner. Samen met de bewoner gaan we opzoek naar een oplossing binnen de geboden kaders van Intermaris.

Passende woning

Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Dat hoeft geen woonruimte bij de verhuurder te zijn, en de verhuurder is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden kan passend ook een andersoortige woning dan de huidige zijn. Als de woonruimte een sociale huurwoning is, moet de woning voor de huurder passend zijn volgens de Huisvestingsverordening (aantal kamers) en de Woningwet (hoogte huurprijs).

Overgangsregeling vervallen woonduur

Op 16 januari 2023 is de vervallen woonduur omgezet in wachtpunten. Dat zijn extra wachtpunten. De inschrijftijd bij WoningNet Stadsregio Amsterdam en Woonmatch Waterland wordt omgezet naar wachtpunten. De wachtpunten die de woningzoekende krijgt voor de woonduur zijn geldig tot het moment dat de woningzoekende verhuist. Of tot 2030. Dan stopt de overgangsregeling vervallen woonduur helemaal.

Peildatum

Dit is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie. Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders ingevolge een besluit van de verhuurder en met inachtneming van de huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van een stadsvernieuwingsurgentie.

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 sub a BW.

Sociale huurwoning

Een huurwoning die bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs heeft die niet hoger is dan de liberalisatiegrens. Een sociale huurwoning kan eigendom zijn van een woningcorporatie, een particuliere verhuurder of een commerciële partij. In dit sociaal plan worden alleen de sociale huurwoningen van woningcorporaties bedoeld.

Vernieuwingsgebied

Het gebied waarbinnen bestaande woningen Intermaris woningen sloop en nieuwbouwwoningen voor terugbouwt. De nieuwe woningen kunnen een ander woningtype zijn en een andere afmeting of huurprijs hebben dan de bestaande woningen. De grootte van het vernieuwingsgebied verschilt per project. Het kan één woongebouw of woonblok zijn, maar ook een hele buurt of wijk.

WWS-punten

Het woningwaarderingstelsel is een systeem gebaseerd op punten om de maximale huur van een sociale huurwoning vast te stellen.

Bijlage 1 – Persoonlijke huurprijs

Vul onderstaande huurprijzen en percentages in. De maximale huurprijs van een woning kunt u bij Intermaris opvragen.

Huidige woning		Nieuwe woning	
Huurprijs:	€ _____	Huurprijs:	€ _____
Maximale huur:	€ _____	Maximale huur:	€ _____
Huurprijs/maximale huurprijs =	_____ %	Huurprijs/maximale huurprijs =	_____ %

Volg onderstaand schema om uw persoonlijke huurprijs te bepalen:

