

Sociaal plan sloop Sint Jozefslaan 25 tot en met 119 en 205 tot en met 311

De ondergetekenden

1. De stichting Stichting Wonen Limburg, gevestigd te Roermond aan de Willem II Singel 25, 6041 HP, ter zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. van Dam in haar hoedanigheid als directeur Mens & Maatschappij, hierna te noemen "Wonen Limburg".
2. Huurdersbelangen Weert, gevestigd op Langpoort 7a in Weert. De Huurdersorganisatie vertegenwoordigt de huurders van St. Jozefslaan 25 t/m 119 en St. Jozefslaan 205 t/m 311

Overwegende dat

- Partijen inzien dat een sociaal plan voor de huurders van St. Jozefslaan 25 t/m 119 en St. Jozefslaan 205 t/m 311 noodzakelijk is, omdat ervoor gekozen is om de 102 huurwoningen aan de St. Jozefslaan te slopen.
- Vanwege de volgende redenen is gekozen voor sloop.
 - Het complex is verouderd. Dit geldt voor zowel de bouw als de technische installaties in het complex.
 - Verduurzaming van het complex is niet goed mogelijk.
 - Het complex is niet toegankelijk voor minder validen.
 - Nu een nieuw complex wordt gebouwd kan Wonen Limburg een duurzaam en beter toegankelijk wooncomplex bouwen.
 - In Weert is een groot tekort aan huurwoningen. Door de bouw van een nieuw complex kan Wonen Limburg extra woningen toevoegen.
- De technische uitvoering van de plannen betekent dat de huidige huurders uiterlijk 1 juli 2025 dienen te verhuizen naar andere woningen, omdat hun woningen worden gesloopt. Partijen zijn het er over eens dat voor betrokkenen een goede regeling wordt getroffen en willen hier nadere afspraken over maken.

Zijn als volgt overeengekomen

1. Definities

In dit sociaal plan worden onder de volgende termen verstaan:

- **Huurder:**
De hoofdhuurder inclusief de medehuurders, die een huurcontract voor onbepaalde tijd met Wonen Limburg voor een woning aan de St. Jozefslaan 25 t/m 119 en St. Jozefslaan 205 t/m 311 afsloot. De huurder staat ingeschreven bij de gemeente Weert op hetzelfde adres en is feitelijk woonachtig in de woning.
- **Huurcontract:**
Schriftelijke overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurders en Wonen Limburg, en die betrekking heeft op een zelfstandige woning.

- Buurtwinkel Weert
Onderdeel van Wonen Limburg, dit betreft gemeente Weert.
- St. Jozefslaan 25 t/m 119 (complex 105) en St. Jozefslaan 205 t/m 311 (complex 145):
Woningen gelegen in de woongebouwen aan de St. Jozefslaan in Weert.
- Woonduur:
De onafgebroken periode waarin een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basisadministratie.
- Nieuwe woning:
Een nieuwe woning is bedoeld voor permanente bewoning. Dit betekent dat de woning beschikbaar is voor onbepaalde tijd en dat de huurder na de uitvoering van het project niet terugkeert naar de oude woning.
- Passende woning:
Een passende woning sluit zoveel mogelijk aan bij de wensen van de huurder. Wordt niet of niet volledig aan de wens van de huurder voldaan, dan is Wonen Limburg in staat aan te tonen dat de wens van de huurder voor Wonen Limburg niet uitvoerbaar is.
- Huurdersbelangen Weert:
De door de huurders gemandateerde erkende huurdersvertegenwoordiging voor de gemeente Weert.
- ZAV:
Zelf Aangebrachte Voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder aanbracht nadat hij de woning betrok. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de inventarisstaat van de woning.
- Hardheidsclausule:
Regeling voor een huurder, die duidelijk veel meer nadeel van de plannen en de werkzaamheden heeft dan andere huurders.
- Netto huurprijs:
De prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woonruimte in de zin van art. 7:237 lid 2 BW (dus zonder aftrek van de huurtoeslag).

2. Algemeen

- 2.1 Het sociaal plan treedt in werking met ingang van ondertekening van deze overeenkomst en eindigt, zonder dat opzegging nodig is, nadat alle huidige huurders geherhuisvest zijn in een andere woning.
- De projectduur is vastgesteld op 26 maanden met een uitloop van 6 maanden.
- 2.2 Degenen die een beroep op het sociaal plan kunnen doen zijn degenen, die bij aanvang van het sociaal plan een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben met Wonen Limburg en ook feitelijk in de woning wonen. In geval van (illegale) onderhuur van de gehele woonruimte komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortvloeiend uit het sociaal plan.
- 2.3 Ingeval er sprake is van achterstallige betalingen van een huurder, overlegt Wonen Limburg met de betreffende huurder om te komen tot op de financiële situatie van de huurder toegesneden afspraken, waarmee de huurder in ieder geval een andere woning kan betrekken.
- 2.4 Lopende afspraken tussen de huurder en Wonen Limburg blijven ongewijzigd van kracht.

- 2.5 Wonen Limburg realiseert zich dat met de aangekondigde plannen het woongenot afneemt. Daarom zijn de huren van de woningen vanaf datum ondertekening sociaal plan bevroren.
- 2.6 Voor activiteiten in het kader van het sociaal plan mag de huurder zich laten bijstaan door een adviseur. De kosten voor het advieswerk zijn, conform de overlegwet, voor rekening van Wonen Limburg. Overeenstemming tussen de huurder en Wonen Limburg, met betrekking tot de kosten hiervan, dient voorafgaande aan de ondertekening van dit document plaats te vinden.
- 3. Bewonersbegeleiding**
- 3.1 Wonen Limburg zorgt voor voldoende communicatie, zodat de huurder en omwonenden op de hoogte blijven van ontwikkelingen. Wonen Limburg zorgt voor een speciaal aanspreekpunt voor vragen of klachten van de huurder tijdens kantooruren. Wonen Limburg laat de huurder binnen 5 werkdagen weten hoe zij met de vraag of klacht om gaat en houdt de huurder op de hoogte van de afhandeling.
- 3.2 Elke huurder krijgt individuele begeleiding door een medewerker van Wonen Limburg vanaf het moment dat het sociaal plan in werking treedt, tot en met het moment dat een nieuwe woning is betrokken. Afspraken met de huurder worden door Wonen Limburg schriftelijk bevestigd en maken per individuele huurder, onderdeel uit van het sociaal plan.
- 3.3 Na goedkeuring van het sociaal plan gaan medewerkers van Wonen Limburg op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
1. Toelichtingen te geven over het sociaal plan en de daarin beschreven rechten en plichten van de huurder en Wonen Limburg;
 2. Huurder te informeren over de verdere procedure en de te nemen stappen;
 3. Huurder te informeren over de mogelijkheden van (sociale) begeleiding oftewel hulp tijdens het hele proces;
 4. Het inventariseren van wensen en eisen ten aanzien van herhuisvesting, onder meer om het zoekprofiel vast te stellen en om mogelijke knelpunten vast te stellen;
 5. Huurder te informeren over de mogelijkheden om een woning te vinden. Huurder ontvangt instructies over het functioneren van Thuis in Limburg en hulp bij het instellen van het zoekprofiel;
 6. Het inventariseren van (WMO-) aanpassingen in de woning.
- 3.4 Er wordt maatwerk geleverd als de huurder in de knel komt. Indien nodig wordt contact gezocht met andere hulpverlenende instanties.
- 4. Leefbaarheid**
- 4.1 De woningen worden slechts op sobere wijze onderhouden en komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van geriefverbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 4.2 Een huurder kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. Wonen Limburg draagt zorg voor het "regen- en winddicht" houden van de woningen. Wonen Limburg waarborgt de gezondheid en veiligheid van de huurder en waarborgt de leefbaarheid.
- 4.3 Bij mutatie kunnen woningen tijdelijk verhuurd of in gebruik worden gegeven aan een nader te bepalen bedrijf of instelling.
- 4.4 Wonen Limburg draagt de zorg dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt.

5. **Herhuisvesting**

- 5.1 Een huurder heeft recht op herhuisvesting, maar is zelf verantwoordelijk voor het zoeken van en het reageren op een beschikbare en passende woning.

De huurder krijgt voorrang bij herhuisvesting ten opzichte van andere woningzoekenden, rekening houdende met de voorwaarden van de woningtoewijzing. Die voorrangspositie gaat in bij het ondertekenen van dit sociaal plan en geldt voor het woningaanbod van Thuis in Limburg.

- 5.3 De volgorde van toewijzing gebeurt op basis van de totale woonduur in de huidige woning.

- 5.4 Zodra de herhuisvestingswensen bekend zijn, speelt Wonen Limburg met een passend aanbod op deze wensen in door publicatie op Thuis in Limburg. Wonen Limburg zal de huurder ondersteunen bij het gebruik hiervan als dit gewenst is. Wonen Limburg is slechts verplicht maximaal vijf maal een passend aanbod te doen. Voor het zoeken naar een vergelijkbare woning, voor het organiseren van de verhuizing en dergelijke, dient de huurder in principe zelf actie te ondernemen.

- 5.5 Wonen Limburg hanteert voor nieuwe woningen met een netto huurprijs gelijk of lager dan de huurgrens voor huurtoeslag (€ 808,06 prijspeil 2023) de volgende regeling voor huurgewenning:

1. Is het verschil tussen de netto huurprijs van de oude en de nieuwe woning groter dan € 50,00 (vijftig euro), dan vindt huurcompensatie plaats over het gehele verschil. De huur wordt maximaal drie jaar gecompenseerd. Het eerste jaar wordt het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur voor 75%, het tweede jaar 50% en het derde en laatste jaar voor 25% vergoedt.
2. De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur. Het bedrag aan huurgewenning wordt in mindering gebracht op de netto huur. De huurder kan huurtoeslag aanvragen over de netto huur minus de huurgewenning. Wonen Limburg bekijkt samen met iedere huurder of huurtoeslag mogelijk is.
3. De huurgewenning wordt vastgesteld op de ingangsdatum van de huur van de nieuwe woning.
4. Huurgewenning is alleen van toepassing op de eerstvolgende woning.
5. De huurgewenning wordt maandelijks met de te betalen huur door Wonen Limburg verrekend. Huurt de huurder een woning buiten het woningaanbod, dan verstrekt de huurder Wonen Limburg het rekeningnummer waar de huurgewenning naar overgemaakt kan worden.

- 5.6 Elke huurder, die dit van tevoren aangeeft, heeft recht op het eerste aanbod voor de nieuwbouw woningen, wanneer deze beschikbaar zijn voor verhuur, mits er sprake is van een passend aanbod. De toewijzing gebeurt in volgorde van woonduur en vervolgens leeftijd.

- 5.7 Wanneer er meer huurders willen terugkeren dan er huurwoningen zijn, gebeurt de toewijzing in volgorde van woonduur en vervolgens leeftijd.

- 5.8 Als de huurder na verhuizing in de nieuwbouw woningen wil terugkeren, moet hij twee maal verhuizen. Wonen Limburg stelt hiervoor geen extra verhuiskostenvergoeding beschikbaar. De kosten van deze tweede verhuizing komen geheel voor rekening van de huurder.

- 5.9 **Spijtoptantenregeling**

Bewoners die dit niet hebben aangegeven maar alsnog willen terug keren naar de vervangende nieuwbouw vallen onder de spijtoptantenregeling. Zij kunnen alsnog verhuizen naar de vervangende nieuwbouw mits het aanbod van de nieuwbouwwoningen geschikt en bereikbaar is. Bewoners kunnen gebruik maken van de spijtoptantenregeling tot één maand voordat de nieuwbouwwoningen worden aangeboden via het reguliere woonruimte verdeelsysteem, Thuis in Limburg. Na het verstrijken van deze termijn vervalt de spijtoptantenregeling.

6. Verhuizen en opzegtermijnen

- 6.1 De huuropzegging van de huidige woning kan plaatsvinden op elke werkdag. De opzegtermijn is minimaal 1 maand.
- 6.2 Het moment dat de huurbetaling van de nieuwe woning ingaat, minimaliseert Wonen Limburg de periode dat de huurder huur betaalt voor twee woningen. Wonen Limburg betaalt maximaal één bruto maandhuur van de te verlaten woning.
- 6.3 De huurder die vóór 1 januari 2025 verhuist naar een nieuwe woning, levert de huidige woning in verhuurbare staat op, zodat de woning tijdelijk doorverhuurd kan worden. Het overnemen van stoffering en eventuele andere zaken regelt de huurder met een medewerker van Wonen Limburg;
- 6.4 De huurder die ná 1 januari 2025 verhuist naar een nieuwe woning, levert de huidige woning leeg en veegschoon op. Dit betekent dat:
1. de huurder de woning niet in goede, verhuurbare staat hoeft terug te brengen;
 2. de huurder geen huisvuil en/of huisraad mag achterlaten;
 3. de huurder geen gevaarlijke situatie creëert door bijvoorbeeld gas- of waterkranen te verwijderen, bederfelijke spullen achter te laten et cetera;
 4. de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) mag meenemen, zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden, mits aan de bovenstaande punten voldaan is;
 5. vloerbedekking, gordijnrails en gordijnen mogen in de woning achtergelaten worden.
- 6.5 Laat de huurder de woning niet correct achter dan worden de kosten door Wonen Limburg in mindering gebracht op de tegemoetkoming op de verhuiskosten.

7. Vergoedingen

- 7.1 De verhuiskostenvergoeding bedraagt voor iedere huurder € 7.156,- (prijspeil 2023). Dit bedrag wordt elk jaar voor 1 maart aangepast en kan geheel of gedeeltelijk ingezet worden voor externe verhuisbegeleiding.
- 7.2 Wonen Limburg neemt raambekleding (gordijnen, rolgordijnen) over van de vertrekkende huurder. Dit is om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien. De vergoeding die de vertrekkende huurder ontvangt voor het achterlaten van raambekleding (op plakfolie na) is € 250,00.
- 7.3 De huurder ontvangt een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) conform het beleid van Wonen Limburg geldend op de datum dat het sociaal plan wordt getekend (zie bijlage) Op basis van nieuwwaarde en afschrijftermijnen wordt de dagwaarde berekend. Er wordt géén vergoeding uitgekeerd voor zelf aangebrachte voorzieningen aangebracht ná 7 februari 2023. Dit is namelijk de datum waarop het voornemen tot sloop schriftelijk is aangekondigd.
- 7.4 Om de kansen op passende huisvesting te vergroten kan de huurder ook buiten het woningaanbod van Wonen Limburg zoeken naar vervangende huisvesting. De huurder die buiten Wonen Limburg een woning huurt of koopt, ontvangt hiervoor een aanvullende vergoeding van € 500,00.

- 7.5 De huurder ontvangt 70% van de verhuiskostenvergoeding na huuropzegging van de huidige woning. De resterende 30% van de verhuiskostenvergoeding ontvangt de huurder na het verlaten van de woning. Huurder verstrekt aan Wonen Limburg een rekeningnummer waarop de vergoeding wordt overgemaakt. De verhuiskostenvergoeding kan worden verrekend met huurachterstanden dan wel andere kosten die de huurder nog heeft open staan.
8. **Geschillenregeling, hardheidsclausule en sociale begeleiding**
- 8.1 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Huurder en Wonen Limburg hebben de inspanningsverplichting om tot een passende overeenstemming te komen. Om dit te bereiken verplichten partijen zich over en weer zo nodig meerdere alternatieven te onderzoeken. Komen partijen niet tot overeenstemming, dan is er een geschil.
- 8.3 Alle geschillen tussen de huurder en Wonen Limburg die direct of indirect voortvloeien uit deze overeenkomst, worden voorgelegd aan de Regionale Geschillencommissie.
- 8.4 Een partij die een zaak bij de Regionale Geschillencommissie wil voorleggen moet daar de andere partij schriftelijk van op de hoogte stellen. De Regionale Geschillencommissie is niet bevoegd als de andere partij binnen twee maanden na datum van het schriftelijk bericht de zaak voorlegt aan de volgens de wet bevoegde rechter.
- 8.5 De Regionale Geschillencommissie geeft een schriftelijk, voor zowel huurder als Wonen Limburg, bindend advies.
- 8.6 Indien het sociaal plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Wonen Limburg verzoeken om af te wijken van het sociaal plan. Wonen Limburg neemt dit verzoek in behandeling en zorgt binnen 30 dagen voor een besluit over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleedt, meegedeeld aan de betreffende huurder.
- 8.7. Tijdens het individuele gesprek inventariseert de medewerker van Wonen Limburg of er behoefte is aan aanpassingen in de nieuwe woning. Wonen Limburg overlegt met de gemeente welke procedure hiervoor gevolgd kan worden. De afspraken worden schriftelijk vastgelegd. Bestaande WMO-voorzieningen en/of aanpassingen worden op verzoek van de huurder, kosteloos door Wonen Limburg in de nieuwe woning aangebracht, indien mogelijk.
- 8.8 Wonen Limburg is de huurder behulpzaam bij een eventueel beroep op procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij een aanvraag voor huurtoeslag voor de nieuwe woning.

Aldus overeengekomen te Weert op <datum>

Namens Wonen Limburg

Marty van Dam
16-05-2023

M. van Dam
Directeur Mens & Maatschappij

Namens Huurdersbelangen Weert

T. Doensen
Voorzitter

Bijlage Overzicht van vergoedingen

Omschrijving	Vergoeding	Moment van uitbetaling
Verhuiskostenvergoeding	€ 7.156,- (prijspeil 2023)	Bij huuropzegging 70%, bij verlaten woning 30%
Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	Vergoeding op basis van dagwaarde*, conform het ZAV-beleid van Wonen Limburg	Bij verlaten woning
Totale raambekleding (gordijnen, rolgordijnen en toebehoren) plakfolie uitgesloten	€ 250,00	Bij verlaten woning
Woning accepteren buiten aanbod van Wonen Limburg	Aanvullende vergoeding € 500,00	Bij verlaten woning
Minimalisering dubbele huur	Vergoeding van maximaal één bruto maandhuur voor de te verlaten woning aan <adres>	Ingang huurovereenkomst nieuwe woning
Huurgewenning (Alleen van toepassing voor nieuwe woningen met een netto huurprijs gelijk of lager dan de huurgrens voor huurtoeslag.)	Compensatie op basis van verschil in netto huurprijs, afhankelijk van nieuwe netto huurprijs.	Bij aanvang nieuwe huurovereenkomst, vergoeding wordt maandelijks verrekend met te betalen huur van nieuwe woning.

* De dagwaarde wordt berekend op basis van de nieuwwaarde verminderd met de afschrijvingstermijnen.

Akte van ondertekening

Dit bewijsdocument bevat de gegevens van het ondertekenverzoek alsmede een audit log van het ondertekentrajec welke de ondertekenaars van het document hebben doorlopen.

Algemene informatie

Document naam	Sociaal Plan Wonen Limburg Sint Jozefslaan 25 tot en met 119 en 205 tot en met 311 (002)	Ondertekentermijn	30 dagen
Document ID	cf55a166-a1f1-4932-8521-1d207ca2821c	Aanbieder	Wonen Limburg
Aanmaakdatum	dinsdag 16 mei 2023 09:33 CEST		

Ondertekenaar 1

 Naam	Marty van Dam		
 Verzoek verzonden	dinsdag 16 mei 2023 09:33 CEST	E-mail adres	Marty.vanDam@wonenlimburg.nl
 Document geopend	dinsdag 16 mei 2023 09:36 CEST		
 Muis handtekening	dinsdag 16 mei 2023 09:38 CEST		

 Document ondertekend	dinsdag 16 mei 2023 09:38 CEST		
--	--------------------------------	--	--



Digitaal ondertekend door Zynyo B.V.
Datum: 16-05-2023 09:38 CEST
Document ID:
cf55a166-a1f1-4932-8521-1d207ca2821c