

Sociaal plan Paul Briët-woningen 't Zand complex 201

**Gedeeld op 13 mei 2019 v2
Met initiatiefgroep
behoud P. Briëtwoningen**



Woongood Middelburg
Segeerssingel 6
4337 LG Middelburg

Postbus 7210
4330 GC Middelburg

T (0118) 69 17 00

Info@woongood.nl
www.woongood.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Planning	5
3.	Procedure.....	5
4.	Herhuisvesting.....	6
5.	Woning opzeggen en verlaten	9
6.	Verhuis- en inrichtingsvergoeding.....	10
7.	Extra service en diensten	11
8.	Vergoedingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen	13
9.	Onderhoud, leefbaarheid en veiligheid.....	13
10.	Bijzondere situaties, hardheidsclausule en geschillenregeling	14
11.	Ondertekening	14

Bijlage 1: Wie zijn er betrokken bij dit plan? Waar kan ik terecht?

Bijlage 2: Concept omschrijving en kosten losse diensten / ontzorgpakket

1. Inleiding

U woont in een woning van Woongood Middelburg in de wijk 't Zand. De architect Paul Briët heeft de woningen in 't Zand ontworpen. De woningen zijn gebouwd tussen 1940 en 1943. De kwaliteit van de bakstenen en andere bouwmaterialen die in de oorlogstijd gebruikt werden, waren niet zo goed. Dat de woningen in 1944 langere tijd onder water hebben gestaan, is ook niet goed geweest.

Woongood Middelburg wil deze woningen slopen en nieuwe bouwen. De kwaliteit van uw woning is te slecht om op te knappen. Woongood Middelburg laat uw woning slopen en een nieuwe woning hiervoor terug bouwen. De nieuwe woning is modern, heeft goede isolatie en is energiezuinig.

Wij beseffen dat een verhuizing veel gevolgen voor u heeft. Er moet van alles gebeuren en u moet allerlei keuzes maken. Wij doen er alles aan om de sloop van uw oude woning en de overgang naar uw nieuwe woning zo goed en zo soepel mogelijk te laten verlopen. In dit sociaal plan staat wat u van Woongood Middelburg kunt verwachten. In dit sociaal plan staat waar u recht op heeft en wat u zelf moet doen.

1.1. Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Het reglement over sloop, renovatie en (groot) onderhoud is verwerkt in dit sociaal plan. In 2018 is het reglement door Woongood Middelburg vastgesteld. Hierin staat waar huurders recht op hebben wanneer hun woning gesloopt of gerenoveerd wordt of wanneer (groot) onderhoud wordt uitgevoerd. De Huurdersvereniging Middelburg (hierna HVM) heeft mee geholpen om het reglement op te stellen. U vindt het reglement op onze website www.woongood.nl onder het kopje "over ons".

1.2. Sociaal plan sloop en nieuwbouw Paul Briët-woningen 't Zand

In dit sociaal plan staat waar u recht op heeft. U vindt antwoord op vragen als:

- Voorrang om te verhuizen naar een andere woning
- Verhuiskostenvergoeding
- Terugkeer naar eigen woning
- Woonlasten
- Hulp bij verhuizen?

Het sociaal plan is tot stand gekomen met hulp van wijkbewoners (voornamelijk uit de Initiatiefgroep behoud P. Briëtwoningen) en de HVM.

1.3. Initiatiefgroep van bewoners

De Initiatiefgroep zet zich in om het bijzondere karakter van de wijk te behouden. De groep is vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van de plannen voor de wijk. U kreeg in de afgelopen periode nieuwsbrieven die Woongood Middelburg samen met de Initiatiefgroep behoud P. Briëtwoningen maakte.

1.4. Voor wie geldt dit sociaal plan?

Het sociaal plan geldt voor:

Huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd uit complex 201.

Complex 201 bestaat uit de onderstaande adressen:

- Oude Koudekerkseweg 25 t/m 49 (alleen oneven nummers)
- Langevieleweg 34 t/m 38, 42 t/m 50, 54 t/m 66, 70 t/m 96 (alleen even nummers)
- Langevieleweg 45 t/m 77 (alleen oneven nummers)
- Poelendaeleweg 26 t/m 50 (alleen even nummers)
- Poelendaeleweg 31 t/m 41, 45 t/m 51 (alleen oneven nummers)
- Burgerweidestraat 1 t/m 35 (alleen oneven nummer)
- Burgerweidestraat 2 t/m 32 (alleen even nummers)
- Baarsjesstraat 1 t/m 35 (alleen oneven nummers)
- Baarsjesstraat 2 t/m 28 (alleen even nummers)



2. Planning

2.1. Sloopbesluit en inwerking treden sociaal plan

Niet alle woningen worden tegelijk gesloopt.

Per fase neemt Woongoed Middelburg een sloopbesluit en stelt de sloopdatum vast.

Minimaal anderhalf jaar voor de werkelijke sloopdatum ontvangt u van Woongoed een brief over de sloop. Vanaf dat moment, dit noemen we de peildatum, heeft u recht op alle vergoedingen en diensten die in dit plan staan.

Omdat we de werkzaamheden in fases opstarten, gaat het sociaal plan niet voor alle bewoners op hetzelfde moment in. De bedoeling is om eind 2019 / begin 2020 duidelijkheid te geven over wanneer voor u het sociaal plan ingaat.

3. Procedure

3.1. Huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik

Huurders van wie de woning gesloopt wordt, ontvangen van Woongoed Middelburg per aangetekende post een huuropzegging op basis van dringend eigen gebruik.

U moet binnen zes weken schriftelijk aan te geven of u instemt met het beëindigen van de huurovereenkomst. Wanneer u niet schriftelijk instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst, legt Woongoed Middelburg de ontbinding van het huurcontract voor aan de rechter.

3.2. Bevriezen huurprijs

Woongoed bevriest de huurprijs van uw huidige woning vanaf de datum waarop het sociaal plan voor u in gaat. Dat betekent dat Woongoed Middelburg vanaf die datum geen jaarlijkse huurverhoging meer vraagt.

3.3. Persoonlijk gesprek

Nadat u onze huuropzegging heeft ontvangen gaan we in gesprek. We bespreken uw persoonlijke situatie en we nemen de planning door. We kijken samen naar uw woonwensen en mogelijkheden. We geven aan waar u recht op heeft en beantwoorden uw vragen. Daarnaast bespreken we of er speciale omstandigheden zijn om rekening mee te houden.

U mag iemand anders, bijvoorbeeld een familielid of een vriend(in), uitnodigen om bij het gesprek te zijn. Graag zelfs. Wanneer u de Nederlandse taal niet goed spreekt/begrijpt, is het fijn als u iemand erbij vraagt om te vertalen.

Wanneer nodig kunt u ook een medewerker van Welzijn Middelburg uitnodigen.

Tijdens het gesprek kijken we samen naar de huur die voor u passend is en of u recht heeft op huurtoeslag. Hiervoor is een inkomensverklaring van de Belastingdienst of een aanslag inkomstenbelasting van de Belastingdienst nodig. De inkomensverklaring is telefonisch op te vragen via 0800-0543 of digitaal met uw Digi-D. Woongoed Middelburg maakt met deze gegevens een rekenvoorbeeld van uw individuele situatie, waarin de huurprijs, eventuele huurtoeslag en de verwachte energiekosten worden meegenomen.

4. Herhuisvesting

De gevolgen voor u als bewoner zijn voor een deel afhankelijk van de keuze die u maakt. U kunt verhuizen naar een bestaande woning (in een andere buurt), u leest hierover meer in hoofdstuk 4.1.

Of u verhuist naar een vervangende nieuwbouwwoning in de wijk, de mogelijkheden hiervoor leest u in hoofdstuk 4.2 op bladzijde 8.

4.1. Verhuizen naar bestaande woning

U verhuist naar een bestaande passende woning. U verhuist één keer. Wat de mogelijkheden zijn, hangt af van uw inkomen, uw huishoudgrootte en welke huur passend is. Woongood volgt de landelijke regels van het passend toewijzen. Meer informatie over passend toewijzen vindt u op onze website www.woongood.nl onder het kopje 'Ik zoek een woning'.

4.1.1. Inschrijven

Een andere woning vindt u via de website www.zuidwestwonen.nl. Om op een woning te reageren moet u zich inschrijven bij www.zuidwestwonen.nl. Woongood kan u daarbij helpen.

4.1.2. Herstructureringsurgentie

U heeft recht op een herstructureringsurgentie. Deze urgentie is geldig tot een maand voor de de sloopdatum. Met een urgentie heeft u recht op voorrang op een andere woning binnen het aanbod van Woongood Middelburg. U vindt het aanbod op de website www.zuidwestwonen.nl.

U begint zelf met zoeken naar een passende woning. Passend betekent dat de woning aan uw wensen voldoet en aan de eisen uit de advertentie. Het gaat hier om uw inkomen, leeftijd en huishoudsamenstelling.

Heeft u negen maanden voor de einddatum van de huurovereenkomst nog geen passende woning gevonden, dan gaat Woongood Middelburg bemiddelen. Dat betekent dat wij samen met u kijken naar wat voor u een passende woning is. Wij bieden u vanaf dat moment passende woningen aan.

Wanneer meer mensen met een herstructureringsurgentie reageren op dezelfde woning, gelden de volgende regels:

- **Woonduur:**
De bewoner die het langst in de woning woont, krijgt voorrang op andere bewoners met herstructureringsurgentie.
- **Medische noodzaak:**
Huurders die slecht ter been zijn, hebben voorrang op andere huurders met een herstructureringsurgentie. Maar dat geldt alleen als het een specifieke woning betreft (bijvoorbeeld een aangepaste woning).
De medische noodzaak blijkt uit de diagnose of verklaring van een specialist. In overleg met Woongood kijkt de huurder of hiervoor het aanvragen van een WMO-indicatie (nog) nodig is. Vervolgens kijken we naar woonduur.

Woongood heeft het recht om in bijzondere omstandigheden hiervan af te wijken.

4.1.3. Huurprijs bestaande woning

Wanneer de nieuwe woning van Woongood Middelburg is, blijft de zogenaamde prijs-kwaliteit verhouding behouden.

Dit betekent dat u door de verhuizing niet benadeeld wordt als het gaat over de huurprijs en de woonkwaliteit. Woongood bepaalt de huurprijs van uw nieuwe woning door te kijken naar de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van u huidige woning.

Het woningwaarderingstelsel is een landelijk bepaald beleid waardoor een verhuurder de huurprijs van de woning bepaalt. Het aantal punten is afhankelijk van de oppervlakte van de woning, voorzieningen in de woning en de energieprestatie.

Voorbeeldberekening bepaling puntprijs van uw huidige woning

Voorbeeld huurprijsberekening prijs-kwaliteit verhouding:

Netto huurprijs van de woning = € 461,-

Aantal punten van de woning = 123 punten

Kosten per punt = € 461,- / 123 punten = € 3,75 per punt

Voorbeeldberekening bepaling behoud huurprijs/kwaliteitsverhouding

U reageert via Zuidwestwonen op bijvoorbeeld een vrijkomende woning van Woongood die bij uw inkomen en huishoudgrootte past.

Stel dat Woongood deze woning adverteert voor € 580,-. Deze woning is groter en heeft overal isolatie en dubbele beglazing.

U vraagt bij Woongood na wat het puntentotaal is van de woning. Deze blijkt 140 punten te zijn. Dat betekent dat voor u de huurprijs zou uitkomen op €3,75 x 140 = €525,-. U gaat meer betalen omdat de woning groter en beter geïsoleerd is. Heeft uw nieuwe woning minder punten, dan gaat u automatisch minder betalen volgens deze methodiek.

Let op: dit is slechts een voorbeeld! Uw huidige puntprijs en nieuwe huurprijs moet worden berekend.

U ontvangt bij dit plan een overzicht met het puntenoverzicht van uw huidige woning. De berekening van de prijs per punt voor uw woning zit hier ook bij.

4.1.4. Uw nieuwe woning bekijken en goedkeuren

Voordat u een andere woning accepteert, bekijkt u deze. Misschien dat u ook spullen over kunt nemen. Vervolgens besluit u of u de woning accepteert, waarna u het huurcontract voor de nieuwe woning tekent. We leggen vast wat de staat is van de nieuwe woning en u ontvangt de sleutels.

4.1.5. Inspanning Woongood Middelburg

Wij doen ons best om u in deze situatie zo goed mogelijk van dienst te zijn! Iedere huurder heeft zijn of haar eigen woonwensen. Woongood Middelburg werkt hard om er voor te zorgen dat huurders de best passende woning vinden. Woongood Middelburg zet zich in om de verhuizing naar deze woning zo prettig mogelijk te maken.

4.2. Verhuizen naar nieuwbouw

Huurders van de te slopen woningen hebben voorrang bij toewijzing van de vervangende nieuwbouwwoningen. Dit noemen we het recht van terugkeer.

In het persoonlijke gesprek geeft u aan dat u graag wilt terugkeren naar een nieuwbouw woning in de wijk. Bij het aanbieden van deze woningen houdt Woongood rekening met de planning van de sloop en nieuwbouw.

De muren van de nieuwe woningen zijn behangklaar en ook de vloeren zijn geschikt om vloerbedekking te leggen. De tuin wordt egaal en leeg opgeleverd en voorzien van een eenvoudige aanduiding van de erfgrans.

4.2.1. Voorrang bij nieuwbouw

Tegen de tijd dat de nieuwbouw toegewezen wordt, geeft u uw precieze voorkeur aan. Wanneer het mogelijk is om op dezelfde plek als uw oude woning terug te keren in nieuwbouw, heeft u eerste keus op de nieuwbouwwoning op die plek. Is dit niet mogelijk en er zijn meerdere geïnteresseerden voor dezelfde woning, dan heeft diegene met de langste woonduur (van de sloopwoning) voorrang.

4.2.2. Een passende woning

Ook bij nieuwbouw geldt dat de woning passend moet zijn bij uw inkomen, de huishoudgrootte en de leeftijd. In het persoonlijke gesprek geeft Woongood aan wat de voorwaarden zijn die bij de verschillende woningen horen. We bespreken met u wat passend is.

4.2.3. Huurprijs nieuwbouwwoning

Uitgangspunt is dat de woonlasten niet veel stijgen. Onder woonlasten verstaan we de huurlasten (huur min de huurtoeslag), energielasten en servicekosten.

De huurprijs van de nieuwbouwwoning wordt € 60,- meer dan de huur van uw oude woning. De besparing op de energielasten zorgt ervoor dat de woonlasten voor veel huurders gelijk blijven of zelfs dalen.

4.2.4. Wisselwoning

U wilt verhuizen naar een nieuwbouw woning in 't Zand, maar deze is nog niet beschikbaar. U kunt dan gebruik maken van een wisselwoning. Dit is een tijdelijke woning in de wijk om de periode van sloop en nieuwbouw te overbruggen.

Het beschikbaar stellen van een wisselwoning gebeurt onder de volgende voorwaarden:

1. De huurovereenkomst voor de oude woning wordt beëindigd.
2. Voor de wisselwoning wordt een overeenkomst aangegaan.
3. Voor de duur van het gebruik van de wisselwoning moet de huurder een vergoeding betalen. Deze vergoeding is niet hoger is dan de huur van uw oude woning. Dit is exclusief eventuele servicekosten voor de wisselwoning.
4. De wisselwoning is eenvoudig gestoffeerd (dit betekent dat er vloerbedekking of laminaat ligt), gesausd en voorzien van vitrage en overgordijnen. De woning is aangesloten voor gas, water en licht en is voorzien van een verwarmingstoestel en warm watervoorziening. De verbruikskosten voor de, gas, water en licht zijn voor rekening van de bewoner.
5. Als u naar een wisselwoning verhuist, dan heeft u één maand om te verhuizen. U heeft dan geen dubbele huurlasten. Is er meer tijd nodig, dan zijn de dubbele huurlasten voor eigen rekening.
6. In de overeenkomst voor de wisselwoning staat dat u een huurovereenkomst aangaat voor de nieuwbouwwoning.
7. Als u van de wisselwoning naar uw nieuwbouwwoning verhuist, dan hoeft u maximaal één maand huur geen dubbele huur te betalen. Woongood neemt de huur van de

wisselwoning voor haar rekening. Heeft u meer tijd nodig, dan zijn de dubbele huurlasten voor eigen rekening. Ook hier geldt dat maatwerk mogelijk is.

4.3. Spijtoptantenregeling

U verhuisde en heeft u spijt van de keuze die u heeft gemaakt? Wij hebben een spijtoptantenregeling.

Stel: u bent verhuisd naar een woning in een andere wijk, maar u had toch liever in de wijk 't Zand gebleven. Dan kunt u binnen een jaar na verhuizing bij Woongood een verzoek indienen voor een andere woning in 't Zand. Woongood doet dan haar best om een passende woning in de wijk aan te bieden. Huurders uit 't Zand, die vanwege de sloop nog moeten verhuizen, hebben wel voorrang op spijtoptanten.

Een andere mogelijkheid is dat u verhuisd bent naar de nieuwbouw binnen 't Zand, maar u wilt toch liever in een andere wijk wonen. Binnen een jaar na verhuizing kunt u bij Woongood een verzoek indienen voor een andere woning buiten 't Zand. Woongood doet dan haar best om een andere passende woning aan te bieden.

De genoemde regelingen gelden alleen voor huurders die op dat moment geen huur- of andere betalingsachterstand hebben en die geen overlast veroorzaakten.

Als u een beroep doet op de spijtoptantenregeling, moet u een tweede keer verhuizen. De regels van dit sociaal plan zijn op dat moment niet meer van toepassing.

5. Woning opzeggen en verlaten

Wanneer u andere woning heeft, zegt u uw woning schriftelijk op. Dat kan heel gemakkelijk via het huuropzeggingsformulier dat u op onze website www.woongood.nl vindt.

De opzegtermijn is 1 maand. U kunt op elke werkdag in de maand opzeggen. Staan er twee huurders op het contract dan moet u beiden de huuropzegging ondertekenen.

Na ontvangst van de schriftelijke huuropzegging komt een medewerker van Bouwbedrijf Joziasse bij u langs. Deze medewerker legt uit hoe u de woning achter moet laten. U krijgt daar ook een inspectierapport van.

U levert uw woning leeg en bezemschoon op. U laat de spullen die bij de woning horen achter. Belangrijk is dat u de woning leeg oplevert. Ook al wordt deze gesloopt. Dit geldt zowel voor huisraad (denk aan meubels, e.d.) als stoffering (denk aan de laminaatvloer, vloerbedekking, e.d.).

De gordijnen mag u wel laten hangen. Door deze te laten hangen, lijkt het alsof er nog mensen in de woning wonen. Dat is beter voor de leefbaarheid in de wijk.

Ook uw tuin levert u leeg op. U laat geen spullen (denk aan tuinmeubilair of een stapel tegels of hout) in de tuin achter.

Sommige woningen gebruiken we tijdelijk als wisselwoning. Als dat het geval is informeren wij u daarover. Het is mogelijk dat u de dan vloerbedekking mag laten zitten.

6. Verhuis- en inrichtingsvergoeding

Woongood keert een vergoeding uit die hoger is dan het wettelijke minimum van € 6.095,-. De hogere vergoeding geeft Woongood om u extra tegemoet te komen. U kunt hiermee allerlei extra bijkomende kleinere kosten betalen.

6.1. Bedrag vergoeding

U krijgt een tegemoetkoming in de kosten die u maakt voor verhuizing, stoffering, schilderwerkzaamheden en dergelijke in de nieuwe woning. Als het sociaal plan voor u in gaat heeft u als huurder recht op een eenmalige vergoeding van € 7.100,- (prijspeil 1 maart 2019) aan verhuis- en herinrichtingskosten. Dit bedrag is bestemd voor de bewoner die op het huurcontract als huurder genoemd staat.

6.2. Extra vergoeding bij gebruik van wisselwoning

U verhuist eerst naar een wisselwoning en daarna weer terug naar de nieuwbouw in de wijk. U verhuist dan in korte tijd twee keer. Omdat u twee keer verhuiskosten maakt, ontvangt u een hogere verhuiskostenvergoeding. In totaal ontvangt u € 8.100,- (prijspeil 1 maart 2019) aan verhuis- en herinrichtingskosten.

6.3. Uitbetaling

De uitbetaling van de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding gebeurt in twee delen. Na schriftelijke huuropzegging ontvangt u binnen tien werkdagen de eerste € 3.000,-. Na sleutelinlevering en bezemschoon opleveren van de woning ontvangt u binnen tien werkdagen het tweede deel: € 4.100,-. Maakt u gebruik van een wisselwoning dan ontvangt u de extra € 1.000,- binnen tien werkdagen na oplevering van de nieuwbouwwoning.

Woongood Middelburg verrekent de vergoeding met eventuele vorderingen op de betreffende huurder. De uit te keren tegemoetkoming wordt jaarlijks aangepast volgens de regels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

6.4. Geen dubbele huur

Woongood Middelburg zorgt ervoor dat u gedurende 1 maand geen dubbele huurlasten heeft. Dit betekent dat u 1 maand de tijd heeft om van de ene naar de andere woning te verhuizen. Heeft u meer tijd nodig dan een maand? Dan zijn de dubbele huurlasten voor u zelf. Voor alle duidelijkheid: u betaalt de huur van de nieuwe woning na het tekenen van het huurcontract. Op dat moment stopt de betaling voor de oude/wisselwoning.

7. Extra service en diensten

7.1. Verhuisservice

In het persoonlijk gesprek vragen wij u of u gebruik wilt maken van extra services. Zo mag u 40 verhuisdozen lenen. Daarnaast kunnen wij u adviseren over verhuisberichten.

7.2. Woningaanpassingen verplaatsen

Heeft u in uw woning kleine WMO – voorzieningen (woningaanpassingen zoals bijvoorbeeld douche- en toiletsteunen)? Woongood zorgt er voor dat deze worden aangebracht in uw nieuwe huurwoning.

7.3. Sociaal-maatschappelijke hulp

Wanneer u hulp nodig heeft, helpen wij u. Woongood en Welzijn Middelburg helpen bij calamiteiten en/of administratieve werkzaamheden. Dit doen wij voor, tijdens en na de verhuizing.. Wij kunnen u bijvoorbeeld helpen met het contact met instanties en de aanvraag van huurtoeslag.

7.4. Afvoeren grof vuil

Op afgesproken dagen en tijden zorgt Woongood voor de mogelijkheid om grofvuil af te laten voeren. Huurders die dit niet zelf kunnen, worden geholpen.

7.5. Huurtoeslag berekenen

Wanneer u verhuist naar uw nieuwe woning, komt u misschien in aanmerking voor huurtoeslag. Of u huurtoeslag krijgt en hoeveel hangt af van:

- De huurprijs van de nieuwe woning;
- Uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden;
- Het gezamenlijke bruto jaarinkomen van uw huishouden;
- Of u eigen vermogen hebt.

Ontvangt u nu huurtoeslag en uw inkomen en/of gezinssamenstelling blijft gelijk? Dan kunt u ervan uitgaan dat u op het nieuwe adres opnieuw huurtoeslag krijgt. De medewerker van Woongood kan u hier tijdens het huisbezoek meer over vertellen. Samen met u maken ze een proefberekening. U kunt het zelf ook nakijken op de website www.toeslagen.nl. Of u kunt bellen met de Belastingdienst op telefoonnummer: 0800-0543.

7.6. Regeling voor hogere inkomens

Woongood maakt een uitzondering op het reguliere toewijzingsbeleid voor huurders met hogere inkomens.

Is uw gezamenlijk linkomen boven de € 38.035,- (prijsspeil 2019)? Dan mag u ook reageren op woningen van Woongood Middelburg buiten het project, met een kale huurprijs vanaf € 651,03 (prijsspeil 2019).

Ook wanneer u (terug) verhuist naar een nieuwbouwwoning in de wijk, maakt Woongood een uitzondering op het toewijzingsbeleid.

7.7. Kiezen voor ontzorging

Verhuizen brengt veel werk met zich mee. Om het voor u makkelijker te maken kunt u kiezen voor ontzorging. Als u verhuist naar een woning van Woongood Middelburg is het mogelijk om te kiezen voor:

1. Losse diensten, betaald uit de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding (zie hoofdstuk 6).
2. of een ontzorgpakket.

7.7.1. Losse diensten

U kunt ook een aantal werkzaamheden uit laten voeren. In bijlage 2 vindt u een omschrijving van de mogelijkheden en de kosten per onderdeel.

Deze kosten worden dan van uw verhuis- en herinrichtingsvergoeding afgetrokken. Het deel van de vergoeding dat overblijft, betaalt Woongood aan u.

7.7.2. Ontzorgpakket

Het ontzorgpakket bestaat uit: In bijlage 2 genoemde onderdelen:

- Verhuizen
- Schilderen en behangen
- Vloerbedekking inclusief leggen
- Nieuwe gordijnen inclusief ophangen
- Vakman
- Hovenier voor de tuin

Indien u gebruik maakt van het ontzorgpakket ontvangt u geen verhuis-en herinrichtingsvergoeding. In het persoonlijk gesprek kunt u de mogelijkheden van het ontzorgpakket bespreken. U geeft dan ook aan of u hiervan gebruikt wilt maken. Wij leggen dit dan schriftelijk vast zodat daar later geen misverstanden over kunnen ontstaan.

Kiest u voor het ontzorgpakket, dan houdt dit in dat u bijna niets hoeft te doen. Vakmensen doen veel voor u. Ze laten uw oude woning netjes achter en leveren uw nieuwe woning bewoonbaar op. U hoeft alleen uw dozen en koffers uit te pakken.

7.7.3. Algemene voorwaarden losse diensten of ontzorgpakket

Woongood Middelburg heeft afspraken gemaakt met verschillende bedrijven. Zij verzorgen de verhuizing, het schilderen, behangen, de vloerbedekking, de gordijnen en de tuin. We hebben een standaardpakket opgesteld waar u uit kunt kiezen. Als u andere vloerbedekking, gordijnen, verf of behang wilt dan uit het standaardpakket dan kunt u deze kiezen. U betaalt dan wel bij. Woongood biedt samen met bedrijven duidelijkheid over de verschillende mogelijkheden. Het bedrijf biedt duidelijkheid over de eventuele meerprijs van de producten die niet in het standaardpakket zitten.

U mag een goede kwaliteit van producten en diensten verwachten. Woongood voorziet de huurder van de juiste schriftelijke garanties voor de geleverde producten.

Woongood is verantwoordelijk voor alle eventuele schades die ontstaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en diensten uit dit ontzorgpakket.

Kiest u voor losse diensten of het ontzorgpakket? De gemaakte keuzes wat betreft de materialen, werkzaamheden en uitvoering (per ruimte in de nieuwe woning) leggen we schriftelijk vast. De keuzes leggen we ruim voor de sleuteloverdracht vast. Woongood communiceert een deadline naar de huurders. Na de deadline kunt u geen wijzigingen meer maken in de keuzes. Wanneer de werkzaamheden uit het ontzorgpakket naar tevredenheid zijn uitgevoerd, zet u in een handtekening voor akkoord.

8. Vergoedingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) is een verbetering die u zelf aangebracht heeft of door anderen heeft laten uitvoeren.

U kunt in bepaalde situaties in aanmerking komen voor een vergoeding van de ZAV.

Het gaat dan om de volgende ZAV's:

- Een keuken (zonder inbouwapparatuur);
- Een CV-installatie;
- Aangebrachte dubbele beglazing;
- Een dakkapel.

Woongood Middelburg past voor de vergoedingen het reguliere beleid toe. Dit beleid vindt u op onze website www.woongood.nl onder het kopje 'Ik ben huurder bij Onderhoud & Beheer'. Bij Zelf klussen in de woning vindt u de wegwijzer Klussen voor meer informatie.

U kunt er voor kiezen om ZAV's te verwijderen. Onze voorwaarde is dan dat daarna de bouwkundige staat van de woning niet in gevaar komt en dat u dit met toestemming van Woongood doet.

U krijgt geen vergoeding voor (luxe) afwerking van de woning, roerende goederen of andere comfortverbeteringen in en rondom de woning.

9. Onderhoud, leefbaarheid en veiligheid

9.1. Onderhoud

Woningen die gesloopt worden, worden onderhouden op basisniveau. Woongood houdt zich aan de wettelijke voorschriften.

9.2. Leefbaarheid en veiligheid

De leefbaarheid en de veiligheid in de wijk 't Zand kan onder druk komen te staan. Samen met bewoners willen we de wijk tijdens de werkzaamheden leefbaar en veilig houden.

9.2.1. Wat mag u van Woongood verwachten?

Woongood doet haar best om bij te dragen aan de leefbaarheid en veiligheid van de wijk. Dit doen wij samen met andere betrokkenen en verantwoordelijke partijen, Wij doen dit onder andere door:

- Mogelijk leegkomende woningen tijdelijk te verhuren;
- te zorgen dat tuinen van lege woningen worden onderhouden;
- Regelmatig toezicht houden;
- Gordijnen aanbrengen of laten hangen bij leeggekomen woningen die niet verhuurd worden;
- Het plaatsen van containers voor grof vuil in de straten waar mensen moeten verhuizen. De tijdstippen waarop deze containers worden geplaatst, leest u in de nieuwsbrief;

9.2.2. Wij vragen u ook uw inzet

Wij vragen ook hulp van bewoners om zich in te zetten om de wijk leefbaar en veilig te houden. De bewoners zijn de ogen en oren van de wijk. U kunt:

- Melden bij Woongood als er iets niet goed is;
- Melden bij de politie als u iets verdachts ziet;
- De gemeente bellen wanneer er grof vuil op straat ligt;
- Uw tuin netjes blijven onderhouden;

10. Bijzondere situaties, hardheidsclausule en geschillenregeling

10.1. Bijzondere situaties

Er kunnen situaties zijn waarin sommige huurders meer dan anderen in de knel komen. Dan zijn er in alle redelijkheid en billijkheid, mogelijkheden om tot een oplossing te komen. Woongood beoordeelt dit.

10.2. Hardheidsclausule

Dit sociaal plan vormt de basis van afspraken over de sloop van de woningen genoemd in artikel 1.2.4.. Heeft dit sociaal plan in een specifiek geval voor u onevenredig negatieve gevolgen? En zijn die duidelijk ongunstiger dan dat voor de overige bewoners het geval is?

U kunt een beroep doen op de hardheidsclausule en Woongood vragen om af te wijken van het sociaal plan. Woongood neemt uw verzoek in behandeling. Na ontvangst van het verzoek wordt binnen vier weken een besluit genomen. U ontvangt ons antwoord per brief.

10.3. Geschillenregeling

Ontstaat er tussen de bewoner en Woongood een geschil over de uitvoering van het sociaal plan? En wij kunnen dit niet in goed overleg oplossen? Dan kunt u het geschil neerleggen bij de Regionale Klachtencommissie. Deze commissie brengt een advies uit aan de directeur/bestuurder van Woongood.

Op alle geschillen is het Nederlands recht van toepassing. Meer informatie staat op de website van Woongood.

11. Ondertekening

Aldus overeengekomen

Middelburg, <datum>

Namens de Initiatiefgroep

Behoud van de P. Briëtwoningen

Namens Woongood

Namen nog invullen

Eric de Ceuster

Directeur-Bestuurder

Bijlage 1: Wie zijn er betrokken bij dit plan? Waar kan ik terecht?

Initiatiefgroep behoud P. Briëtwoningen

De Initiatiefgroep is een groep bewoners die zich inzet om het bijzondere karakter van de wijk te behouden. De groep is vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling en uitwerking van de toekomstplannen voor de wijk en komen op voor de belangen van de huurders. De Initiatiefgroep adviseert Woongood omtrent de plannen voor 't Zand en de uitvoering van de plannen. Zij informeren de huurders van 't Zand en horen graag hoe u de werkzaamheden ervaart. De leden van de Initiatiefgroep blijven zich inzetten tijdens de sloop en nieuwbouw van de woningen in de wijk.

Wilt u zich inzetten voor de wijk, bijvoorbeeld om de leefbaarheid tijdens de werkzaamheden op peil te houden? Wilt u meepraten over de uitvoering van de plannen? Of heeft u vragen over de afspraken van het sociaal plan of over de uitvoering van de werkzaamheden? De Initiatiefgroep kan u helpen. Ze zijn bereikbaar via: delftseschooltand@gmail.com.

Woongood

Binnen Woongood is Sonja Krant contactpersoon voor al uw vragen over het project. Zij is op maandagmorgen, woensdagmorgen en donderdagmorgen van 8.30 tot 12.00 uur voor bewoners van 't Zand te bereiken. Zij is te bereiken via het reguliere telefoonnummer van Woongood, 0118-691700 en het mailadres info@woongood.nl.

Architect

Het architectenbureau <naam architect> is betrokken bij de voorbereiding en uitvoering van de onderhouds- en energiemaatregelen van 't Zand. De architect is aanspreekpunt voor de maatregelen op technisch, bouwkundig en architectonisch gebied.

Aannemer

XXX is betrokken bij de uitvoering van de herstructurering van 't Zand. Uitvoerder XXX is elke werkdag in de bouwkeet bereikbaar voor bewoners.

Huurdersvereniging Middelburg

De Huurdersvereniging Middelburg (HVM) komt op voor de belangen van de huurders van Middelburg. Daarmee komen ze ook op voor de belangen van de huurders van 't Zand. De Huurdersvereniging Middelburg en Woongood Middelburg hebben onder andere afspraken gemaakt over het te voeren huurbeleid in Middelburg.

Bij de HVM kunt u terecht voor informatie, hulp en advies. Iedere dinsdag t/m donderdag van 9.00-12.00u is er inloopsprekuur. Zo zijn ze te bereiken: 06-30230290 of info@hvm-middelburg.nl

Gemeente Middelburg

Binnen de gemeente Middelburg zijn XXX betrokken bij het project 't Zand. Woongood Middelburg zal samen met de bewoners en de gemeente Middelburg de aanpak van de woonomgeving vormgeven.

Welzijn Middelburg

Welzijn Middelburg is betrokken bij de sociale aanpak van individuele bewoners van 't Zand. Wanneer u hulp nodig heeft, neemt Welzijn Middelburg contact met u op.

Bijlage 2: Concept omschrijving en kosten losse diensten / ontzorgpakket

Deze opsomming laat de mogelijkheden zien voor ontzorgen. Verdere aanvulling en concretisering vindt in de komende tijd plaats nadat er overleg is geweest met de mogelijke leveranciers.

Deze bijlage wordt eveneens nog aangevuld met bedragen per onderdeel.

Verhuizen

Het verhuizen van uw spullen wordt verzorgd. De verhuizers brengen al uw spullen van uw oude woning naar uw nieuwe woning. Ze plaatsen uw spullen in de juiste ruimte in uw nieuwe woning.

U krijgt ruim vooraf dozen, stickers en tape thuisbezorgd. U pakt al uw kleine spullen die in dozen passen in. U plakt zelf stickers op de dozen. Op de stickers schrijft u in welke ruimte de doos gebracht moet worden. U pakt zelf uw dozen uit.

Wanneer u hulp nodig heeft bij het in- en uitpakken van de dozen, geef dat aan tijdens het persoonlijk gesprek. U moet zelf op tijd laten weten dat u niet zelf in kunt pakken. De verhuizers kunnen u alleen verhuizen wanneer alle spullen ingepakt zijn op de dag van verhuizing.

Het verhuisbedrijf haalt kasten, bedden, tafels, eigen mengkranen en apparatuur in uw oude woning uit elkaar of maakt ze los. Ze zetten ze in de juiste ruimte in uw nieuwe woning weer in elkaar.

Ze maken machines en installaties (zoals vaatwasmachine, gasfornuis, wasmachine, droger, televisie, geluidsinstallatie, telefoon, modem) los en sluiten ze aan in de nieuwe woning.

Het demonteren van lampen en raambekleding kan de verhuizer voor u doen. Het opnieuw ophangen in de nieuwe woning kan een vakman eventueel doen (zie 5.2.4).

Het verhuisbedrijf levert uw oude woning bezemschoon op. Ook leveren zij uw nieuwe woning na de verhuizing bezemschoon op.

Schilderen en behangen

U kunt er voor kiezen om de muren in uw nieuwe woning te laten behangen met glasvliesbehang of wit te laten sausen. Ruimtes zoals de technische ruimte, bergkast en berging worden niet behangen of gesausd.

U kunt ook zelf behang en verf kopen en laten behangen en schilderen.

Verhuist u naar bestaande bouw? Dan kunt u om maatwerk vragen wat betreft schilderen en behangen. De prijs en de mogelijkheden zijn afhankelijk van het oppervlak van de woning en de ondergrond van de muren in uw nieuwe woning.

Vloerbedekking inclusief leggen

Woongood Middelburg heeft afspraken gemaakt met een bedrijf. U kunt bij dit bedrijf nieuwe vloerbedekking (ook laminaat) uitzoeken uit geselecteerde vloerbedekking. Het bedrijf legt de door u gekozen vloerbedekking en plinten in uw nieuwe woning in de woonkamer, slaapkamers en gangen.

Als u bij dit bedrijf andere vloerbedekking wilt dan de vloerbedekking waar u uit kunt kiezen, dan moet u bijbetalen.

Verhuist u naar bestaande bouw? Dan kunt u om maatwerk vragen wat betreft vloerbedekking. De prijs en de mogelijkheden zijn afhankelijk van het oppervlak en het type vloer in de bestaande nieuwe woning.

Nieuwe gordijnen inclusief ophangen

Ook nieuwe gordijnen (en andere raambekleding) kunt u uitzoeken bij een bedrijf waar Woongood afspraken mee heeft gemaakt. U kunt kiezen uit een aantal geselecteerde producten. Het bedrijf hangt de door u gekozen gordijnen op.

Als u bij dit bedrijf andere gordijnen wilt dan waar u uit kunt kiezen, dan moet u bijbetalen.

Vakman

U kunt er voor kiezen om een vakman langs te laten komen om te helpen. De vakman helpt met het ophangen van eigen gordijnen, lampen, spiegels en schilderijtjes, het plaatsen van eigen mengkranen of een hor. De vakman kan ook andere klussen doen die binnen zijn expertise vallen.

U heeft maximaal één volle werkdag (8 uur) de beschikking over een vakman. Deze 8 uur kunt u over maximaal twee afspraken verdelen. De vakman neemt standaard bevestigingsmaterialen en gereedschap mee, geen specialistische bevestigingsmaterialen zoals gordijnrails.

Tuin

U kunt er voor kiezen om een hovenier langs te laten komen. De hovenier kan tegels, stenen, planten en dergelijke uit uw oude tuin halen en in uw nieuwe tuin plaatsen.

U heeft maximaal één werkdag (8 uur) de beschikking over twee hoveniers.