

Van: [redacted]

Verzonden: 18-03-2021 13:37

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: informatie nav overleg Jaren 50 Wijk van 17 maart

Geachte heren,

Bijgaand doen wij graag de gegevens toekomen betreffende de jaren 50 wijk t.b.v. de anterieure overeenkomst zoals in ons overleg gisteren besproken.

Kvk gegevens Mozaïek wonen

Concept fiscaal advies BDO

Tekening grondruil

Sociaal statuut jaren 50 wijk

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Procesmanager vastgoedontwikkeling
[redacted]



Mozaïek Wonen

Postbus 219, 2800 AE Gouda

Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda

[redacted]
I www.mozaïekwonen.nl



Denk aan het milieu. Overweeg om dit bericht niet te printen.

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren.

Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig.

The information contained in this message maybe confidential and is intended to be exclusively for the addressee.

Should you receive this message unintentionally, please do not use the contents herein and notify the sender immediately by return e-mail.

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 29012913

Pagina 1 (van 3)

Rechtspersoon

RSIN	003509795
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Mozaïek Wonen
Statutaire zetel	Gemeente Gouda
Bezoekadres	Bachstraat 1, 2807HZ Gouda
Postadres	Postbus 219, 2800AE Gouda
Datum akte van oprichting	30-07-1912
Datum akte laatste statutenwijziging	21-12-2018
Activiteiten	SBI-code: 68201 - Woningbouwverenigingen en -stichtingen Exploitatie van onroerend goed Op 29-12-2020 fusieakte verleden. Verkrijgende rechtspersoon: Stichting Mozaïek Wonen (KvK-nr. 29012913) Verdijnende rechtspersoon: Woningstichting Gouderak (KvK-nr. 29012863)

Onderneming

Handelsnaam	Mozaïek Wonen
Startdatum onderneming	30-07-1912
Activiteiten	SBI-code: 68201 - Woningbouwverenigingen en -stichtingen
Werkzame personen	110

Vestiging

Vestigingsnummer	000003196704
Handelsnaam	Mozaïek Wonen
Bezoekadres	Bachstraat 1, 2807HZ Gouda
Postadres	Postbus 219, 2800AE Gouda
Telefoonnummer	0182692969
Faxnummer	0182692939
E-mailadres	info@mozaiekwonen.nl
Datum vestiging	30-07-1912
Deze stichting drijft de vestiging sinds	17-11-1994
Activiteiten	SBI-code: 68201 - Woningbouwverenigingen en -stichtingen

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL®

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 29012913

Pagina 2 (van 3)

Werkzame personen Exploitatie van onroerend goed
110

Bestuurder

Naam	
Geboortedatum	
Datum in functie	
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen

Naam	
Geboortedatum	
Datum in functie	
Titel	lid Raad van Commissarissen

Naam	
Geboortedatum	
Datum in functie	
Titel	lid Raad van Commissarissen

Naam	
Geboortedatum	
Datum in functie	
Titel	lid Raad van Commissarissen

Gevolmachtigde

Naam	
Geboortedatum	
Datum in functie	
Titel	Adjunct-directeur
Inhoud volmacht	Volledige volmacht
Aanvang (huidige) volmacht	01-07-2011

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 29012913

Pagina 3 (van 3)

Uittreksel is vervaardigd op 19-01-2021 om 15.08 uur.
Voor uittreksel



Memo

Aan	Stichting Mozaïek Wonen - [REDACTED]
Van	BDO
Datum	23 februari 2021
Betreft	Fiscale aandachtspunten herontwikkeling vijftiger jaren buurt

1. Inleiding

Stichting Mozaïek Wonen (hierna: Mozaïek) en de gemeente Zuidplas (hierna: gemeente) zijn voornemens de vijftiger jarenbuurt te herontwikkelen. In dit memo zijn de gevolgen en eventuele optimalisatiemogelijkheden voor de btw en overdrachtsbelasting opgenomen.

2. Feitencomplex

Uitgaande van de concept samenwerkingsovereenkomst zijn de uitgangspunten als volgt.

- De herontwikkeling bestaat uit de realisatie van 184 sociale huurwoningen en de aanleg van openbare ruimte, waaronder parkeerkoffers, infrastructuur en groenvoorzieningen.
- In het kader van de herontwikkeling zal er een grondruil plaatsvinden tussen Mozaïek en de gemeente. Uitgangspunt voor de uiteindelijke grondeigendommen is dat de openbare ruimte in eigendom is van de gemeente en de grond onder en behorende bij de sociale huurwoningen van Mozaïek.
- De gemeente levert in dit kader 1.302 m2 grond aan Mozaïek. De grond bestaat uit zeven (delen van reeds bestaande) percelen. De koopsom bedraagt [REDACTED] €. Bij het vaststellen van deze koopsom is rekening gehouden met het feit dat de gemeente ook grond verkrijgt van Mozaïek. De gemeente sloopt de huidige bebouwing en levert de grond in onbebouwde staat aan Mozaïek. Eventuele saneringskosten zijn voor rekening van de gemeente.
- Mozaïek levert 7.337 m2 grond aan de gemeente. De grond bestaat uit negen (delen van reeds bestaande) percelen. De koopsom bedraagt [REDACTED] €. Mozaïek sloopt de huidige bebouwing en levert de grond in onbebouwde staat aan de gemeente. Eventuele saneringskosten zijn voor rekening van Mozaïek.
- Mozaïek betaalt een exploitatiebijdrage van [REDACTED] € aan de gemeente voor de aanleg van de openbare ruimte (met name parkeerkoffers).
- Er bestaat ruimte om af te wijken van bovengenoemde conceptafspraken als dit fiscaal tot optimalisatie leidt.

3. Samenvatting

Samengevat adviseren wij het volgende:

- Voor de maatstaf van heffing voor de btw- en overdrachtsbelasting aansluiten bij de hoogste marktconforme waarde van de setjes percelen die worden geruild, zodat een juiste belastingheffing plaatsvindt en (het risico op) onnodige belastingdruk wordt voorkomen.

Actie: vaststellen marktconforme waarde van de verschillende (delen van) percelen die worden geleverd. Dit kan bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de gemeentelijke grondprijzen die zijn vastgesteld voor de verkoop van grond voor de verschillende

functies of (als meer zekerheid gewenst is) een taxatie uit te laten uitvoeren door een onafhankelijke partij.

- Optimalisatie kan naar verwachting worden bereikt als de gemeente de grond in bebouwde staat levert aan Mozaïek (in plaats van onbebouwd zoals nu in de concept overeenkomst is opgenomen).

Actie: vaststellen in hoeverre de verschillende (delen van) percelen die worden geleverd in de huidige staat kwalificeren als bebouwd voor de btw. Als richtlijn kan daarbij het volgende worden gehanteerd: als minstens 50% van de grond bebouwd is, dan kan naar onze mening worden gesteld dat het perceel als geheel kwalificeert als bebouwde grond. Op basis van de tekeningen lijken alle percelen op dit moment voor meer dan 50% bebouwd, met uitzondering van mogelijk de percelen 1 en 2 (zoals genummerd in de bijlage). Graag jullie controle/beoordeling of dit inderdaad het geval is en daarna hebben wij graag overleg met jullie over de precieze staat van de percelen 1 en 2.

Als volledige zekerheid gewenst is kan de kwalificatie van de grond bij twijfel worden afgestemd met de Belastingdienst.

- Bij de levering van onbebouwde grond door Mozaïek aan de gemeente bepaalt de bestemming van de grond of er btw verschuldigd is.

Actie: vaststellen in hoeverre de verschillende (delen van) percelen die worden geleverd bestemd zijn om te worden bebouwd. Op basis van de tekeningen lijken de percelen voor meer dan 50% bestemd om te worden bebouwd, met uitzondering van de percelen 3 en 4 (zoals genummerd in de bijlage). Graag jullie controle/beoordeling of dit inderdaad het geval is en wij hebben graag over de bestemming van de percelen 3 en 4.

Levering	Btw	Overdrachts-belasting	Actie
Gemeente aan Mozaïek	Bebouwde levering: vrijgesteld van btw.	Bebouwde levering: Belast (8%)	-Marktconforme waarde vaststellen -Controle/ beoordeling bebouwde staat percelen
	Onbebouwde levering: nntb	Onbebouwde levering: nntb	-Overleg staat percelen 1 en 2
Mozaïek aan gemeente	Onbebouwde levering: -Bestemd om te worden bebouwd: btw-belast (21%). -Niet bestemd om te worden bebouwd: btw-vrijgesteld.	In alle gevallen: vrijstelling publiekrechtelijke lichamen (mits marktconforme ruilvergoedingen)	-Marktconforme waarde vaststellen -Controle/beoordeling huidige staat percelen -Overleg bestemming percelen 3 en 4
Exploitatie-bijdrage	Onbelast	Nvt	

3. Gevolgen btw en overdrachtsbelasting

Kwalificatie grondruil

- Voor de btw en overdrachtsbelasting worden ruiltransacties gezien als afzonderlijke prestaties die zelfstandig moeten worden beoordeeld. Als uitgangspunt geldt:
 1. De gemeente levert grond aan Mozaïek; en
 2. Mozaïek levert grond aan de gemeente.
- De leveringen worden voor de btw en overdrachtsbelasting geacht de vergoeding/prestatie voor elkaar te vormen. Dit betekent dat de percelen die worden geleverd door de gemeente geacht worden in beginsel dezelfde waarde te vertegenwoordigen als de percelen die Mozaïek levert. Het setje percelen met de hoogste marktconforme waarde is leidend voor de maatstaf van heffing voor de btw en overdrachtsbelasting. Voor de btw en overdrachtsbelasting mag dus niet worden gesaldeerd.
- Aansluiten bij een marktconforme waarde is van belang om te voorkomen dat:
 - Voor de leveringen die belast zijn met btw de zogenoemde strafheffing voor de overdrachtsbelasting in werking treedt. Er is dan sprake van dubbele heffing (btw én overdrachtsbelasting). Dit wordt verderop nader toegelicht.
 - Voor leveringen belast met overdrachtsbelasting te weinig overdrachtsbelasting wordt voldaan.
 - Het risico bestaat dat de Belastingdienst stelt dat (een deel) van de exploitatiebijdragen belast is met btw.
- Overigens kan voor de koopsommen die worden betaald uit worden gegaan van hetgeen in concept is afgesproken  ^F Het gaat erom dat voor het bepalen van de hoogte van de verschuldigde btw en de overdrachtsbelasting uit wordt gegaan van een marktconforme (factuur)waarde.
- Voor het bepalen van de marktconforme waarde kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij de gemeentelijke grondprijzen die zijn vastgesteld voor de verkoop van grond voor de verschillende functies of (als meer zekerheid gewenst is) een taxatie te laten uitvoeren door een onafhankelijke partij.

Levering grond bestemd voor sociale huurwoningen door de gemeente aan Mozaïek

- Bij de levering van onbebouwde grond bepaald de bestemming of er btw of overdrachtsbelasting verschuldigd is.
 - Is de grond niet bestemd om te worden bebouwd (bijvoorbeeld omdat de grond bestemd is als tuin bij de woningen waarvoor geen bebouwingsmogelijkheid bestaat), dan is de levering vrijgesteld van btw. De verkrijging van de grond door Mozaïek is belast met 8% overdrachtsbelasting.
 - Wanneer de grond wel bestemd is om te worden bebouwd, dan is de levering belast met 21% btw. Voor de overdrachtsbelasting kan Mozaïek de zogenoemde samenloopvrijstelling toepassen. Deze vrijstelling geldt echter niet als Mozaïek de grond levert aan de gemeente tegen een vergoeding die onder de marktwaarde ligt. Dit wordt de strafheffing van overdrachtsbelasting genoemd. Om dit te voorkomen adviseren wij voor de maatstaf van heffing uit te gaan van een marktconforme waarde (zoals in het onderdeel 'kwalificatie grondruil' aangegeven).
- Optimalisatie kan naar verwachting worden bereikt wanneer de gemeente de grond voor zover mogelijk in bebouwde staat levert aan Mozaïek. De levering van bebouwde grond (waarbij de bebouwing langer dan 2 jaar geleden in gebruik is genomen) is vrijgesteld van

btw. De verkrijging door Mozaïek is belast met 8% overdrachtsbelasting. Dit levert uitgaande van prijzen exclusief btw en overdrachtsbelasting een voordeel van 13% op ten opzichte van levering in onbebouwde staat (21% niet aftrekbare btw ten opzichte van 8% overdrachtsbelasting). In de samenwerkingsovereenkomst is op deze mogelijkheid voorgesorteerd.

- Voor de verschillende percelen die worden geleverd door de gemeente zal dan vastgesteld moeten worden of deze in de huidige staat voor de btw kwalificeren als bebouwde grond. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het volgende:
 - Is een (deel van een) perceel slechts gedeeltelijk bebouwd dan moet worden beoordeeld of het perceel als geheel kwalificeert als bebouwde grond. Als richtlijn kan daarbij het volgende worden gehanteerd: als meer dan 50% van de grond is bebouwd dan kan naar onze mening worden gesteld dat het perceel als geheel kwalificeert als bebouwde grond. Op basis van de tekeningen lijken de percelen voor meer dan 50% te zijn bebouwd, met uitzondering van mogelijk de percelen 1 en 2 zoals genummerd in de bijlage. Graag jullie controle/beoordeling of dit inderdaad het geval. Wij bespreken graag de precieze staat van de percelen 1 en 2 met jullie. Als volledige zekerheid gewenst is kan de kwalificatie van de grond bij twijfel worden afgestemd met de Belastingdienst.
 - Wordt de grond bebouwd geleverd, maar wordt deze na levering in opdracht en/of voor rekening en risico van de gemeente gesloopt, dan is alsnog sprake van de levering van een bouwterrein (belast met 21% btw). Het is daarom van belang dat Mozaïek na levering van de grond in bebouwde staat de opdracht voor de sloop geeft aan een derde partij.
- De btw op de sloop- en saneringskosten kan Mozaïek bij levering in bebouwde staat (btw-vrijgesteld) niet in aftrek brengen. In het geval de btw op de sloop- en saneringskosten hoger is dan het verschil tussen de btw en de overdrachtsbelasting (21% en 8%) ter zake van de levering, dan is levering in onbebouwde staat (btw-belast) gunstiger. De gemeente kan de btw op de sloop- en saneringskosten dan in aftrek brengen.

Levering grond bestemd voor openbare ruimte door Mozaïek aan gemeente

- Bij levering van de grond in onbebouwde staat bepaald de bestemming van de grond of er btw verschuldigd is. Dit gevolgen zijn als volgt:
 - Is de grond bestemd om te worden bebouwd, dan is de levering belast is met 21% btw. Parkeerplaatsen en wegen worden voor de btw in de regel gezien als bebouwing. De gemeente kan de btw compenseren via het btw-compensatie, omdat de grond bestemd is voor openbare ruimte en de gemeente daarvoor optreedt als overheid. Voor de overdrachtsbelasting kan de gemeente zich beroepen op een vrijstelling voor publiekrechtelijke lichamen. Deze vrijstelling geldt echter niet als Mozaïek de grond levert aan de gemeente tegen een vergoeding die onder de marktwaarde ligt. Dit wordt de strafheffing van overdrachtsbelasting genoemd. Om dit te voorkomen adviseren wij voor de maatstaf van heffing uit te gaan van een marktconforme waarde (zoals in het onderdeel 'kwalificatie grondruil' aangegeven). De btw op de sloop- en of saneringskosten kan Mozaïek Wonen in aftrek brengen.
 - Wanneer de grond niet bestemd is om te worden bebouwd (bijvoorbeeld bestemd voor groenvoorzieningen), dan is de levering vrijgesteld van btw. De gemeente kan zich beroepen op een vrijstelling voor publiekrechtelijk lichamen. De btw op de sloop- en of saneringskosten kan Mozaïek Wonen niet in aftrek brengen.

Kortom: voor de verschillende (delen van) percelen die worden geleverd moet vastgesteld worden of de grond bestemd is om te worden bebouwd. Op basis van de tekeningen lijken alle percelen voor meer dan 50% bestemd om te worden bebouwd, met uitzondering van de percelen 3, 4 en 5 zoals genummerd in de bijlage. Graag jullie controle/beoordeling of dit inderdaad het geval is en wij hebben graag over de bestemming van de percelen 3 en 4.

Bijdrage openbare ruimte

- De exploitatiebijdrage voor de aanleg van de openbare ruimte [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] maakt over de exploitatiebijdrage.

Aldus wordt aan de voorwaarde voldaan.



Sociaal Statuut

Sloop woningen

Jaren 50 wijk Moordrecht

Mozaïek Wonen

9 juli 2020



1 Begripsomschrijvingen

Bewonerscommissie: vertegenwoordiging van huurders uit de Jaren 50 wijk Moordrecht die als doelstelling heeft de belangen van de huurders in de Jaren 50 wijk te behartigen en die voldoet aan de criteria van de Wet op het overleg huurders verhuurder en overeenkomst met de Koepel van huurdersverenigingen.

Bewoningsduur: de periode dat de (hoofd)huurder van een zelfstandige woning op het huidige adres staat ingeschreven

Complex: een verzameling van geografisch bij elkaar horende woningen en/of woongebouwen op basis van een door de Mozaïek Wonen gehanteerde indeling

Herstructurering: een geheel van maatregelen met als doel een meer gedifferentieerde woningvoorraad tot stand te brengen. In dit sociaal statuut gaat het om de Jaren 50 wijk in Moordrecht, die aangegeven is op bijgaande schets.

Huurder: degene die op grond van een huurovereenkomst met Mozaïek Wonen voor onbepaalde tijd een woning uit het woningbezit van Mozaïek Wonen bewoont, die tevens op het adres van die woning is ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Zuidplas (de Basisregistratie Personen) en die ook feitelijk op het adres woont. De aanspraken op grond van dit sociaal statuut gelden éénmalig en ondeelbaar voor de huurder en een eventuele inwonende wettelijke medehuurder(s) en leden van het huishouden.

Huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders van Mozaïek Wonen in Moordrecht en die voldoet aan criteria van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Huurgewenning: een tijdelijke tegemoetkoming in de kosten van een hogere huurprijs, waarmee Mozaïek Wonen het verschil in netto kale huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert.

Huisvestingsverordening: Huisvestingsverordening gemeente Zuidplas 2019

Klachtencommissie: onafhankelijke commissie, ingesteld door Mozaïek Wonen, die schriftelijke en gemotiveerd voorgelegde klachten van huurders en woningzoekenden behandelt.

Reguliere huurovereenkomst: een huurovereenkomst voor een woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW (Burgerlijk Wetboek), zoals Mozaïek Wonen die met de meeste huurders heeft, en niet zijnde:

- een huurovereenkomst voor gebruik naar zijn aard van een korte duur (artikel 7:232 lid 2);
- een huurovereenkomst op grond van de Leegstandswet;
- een huurovereenkomst die voor ten hoogste twee jaar is aangegaan met een huurder die hoort tot een speciale doelgroep (artikel 7:228 lid 1).

Passende woning: een vergelijkbare woning die voor wat betreft woninggrootte, woningtype en huurprijs voldoet in relatie tot de grootte, het type en het inkomen van de huurder conform de geldende Huisvestingsverordening van de gemeente en de Woningwet.

Peildatum: de datum waarop de rechten en plichten uit het sociaal statuut voor huurders gelden. Vanaf de peildatum kunnen huurders onder meer aanspraak maken op de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten en urgentie wegens herstructurering. De peildatum geeft een geografische omvang van het projectgebied in de Jaren 50 wijk aan, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten in dit sociaal statuut. In dit herstructureringsplan wordt de peildatum per fase vastgesteld.

Sloop: slopen van de woning, zodanig dat voortzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW.

Sloopbesluit: besluit door Mozaïek Wonen genomen, dat een woning in het kader van herstructurering gesloopt zal worden.

Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten: financiële tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van de wisselwoning of de definitieve woning.

Verhuizing: het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning

Wisselwoning: tijdelijke woning om te bewonen in afwachting van oplevering van de nieuw gebouwde woning.

Woonwenseninventarisatie: inventarisatie van wensen van huurders voor onder andere, de vervangende woning door Mozaïek Wonen.

Zoekprofiel: het zoekprofiel geeft een omschrijving van de passende woning.

2 Reikwijdte, inwerkingtreding en looptijd

- 2.1 Het sociaal statuut is vastgesteld op[datum] ^{مقدم تلذرو} door het bestuur van Mozaïek Wonen, na overleg met de gemeente Zuidplas, de huurdersorganisatie Huurdersbelang Moordrecht (HBM) en de huurdersvertegenwoordiging de bewonerscommissie jaren 50 wijk. Het sociaal statuut treedt in werking met ingang van deze vaststellingsdatum. Het sociaal statuut is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van verhuurder, Mozaïek Wonen, die onderwerp zijn van een sloopbesluit in de Jaren 50 wijk in Moordrecht.
- 2.2 Het sociaal statuut heeft een looptijd voor onbepaalde tijd en is geldig tot Mozaïek Wonen de laatste woning in het project tot herstructurering van de Jaren 50 wijk heeft voltooid. Betrokken partijen kunnen tussentijds voorstellen tot wijziging te doen, indien omstandigheden daartoe aanleiding geven.

3 Procedure bij sloop en communicatie

Procedure en communicatie over sloopbesluit en peildatum

- 3.1 Mozaïek Wonen informeert huurders schriftelijk zo spoedig mogelijk over het besluit om woningen te slopen, de verdere planning en fasering en de relevante rechten en plichten, voor zover dit de huurders in kwestie rechtstreeks raakt. Mozaïek Wonen streeft er naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij

deze plannen, binnen de afspraken met de huurdersorganisatie(s). Mozaïek Wonen zorgt ervoor dat de huurders een exemplaar van het sociaal statuut ontvangen. Mozaïek Wonen informeert de huurders individueel tijdens het huisbezoek (woonwenseninventarisatie) en indien mogelijk tijdens een informatiebijeenkomst.

- 3.2 Het besluit om een complex of een woning te slopen wordt tijdig genomen en daarna binnen twee weken schriftelijk aan huurder(s) bekend gemaakt. Tijdig is **ten laatste 18 maanden** voordat het complex of de woning leeg opgeleverd moet worden, behalve wanneer onvoorziene omstandigheden of calamiteiten leiden tot de noodzaak een kortere termijn te hanteren.
- 3.3 Na het besluit tot sloop voor een fase wordt door Mozaïek Wonen per fase een peildatum vastgesteld. Deze peildatum ligt **minimaal 12 maanden** voor de aanvangsdatum van de sloop. Vanaf deze peildatum hebben huurders per huurcontract recht op:
- een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten;
 - een urgentie met volkshuisvestelijke indicatie volgens de Huisvestingsverordening van de gemeente Zuidplas;
 - andere huisvesting, aangeboden door Mozaïek Wonen;
 - eventueel een wisselwoning, aangeboden door Mozaïek Wonen;
- één en ander zoals nader beschreven in dit sociaal statuut.
- 3.4 De in het vorige artikel genoemde rechten zijn alleen van toepassing op huurders inclusief de leden van hun huishouding die:
- een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben;
 - en bij de gemeente Zuidplas op hetzelfde adres ingeschreven staan;
 - en feitelijk in de woning woonachtig zijn
 - en niet op andere -niet met sloop verband houdende -gronden hun woning dienen te verlaten.

Huurders die verhuisd zijn vóór de hier bedoelde peildatum hebben geen recht op een tegemoetkoming volgens de regeling zoals opgenomen in dit statuut.

Procedure en communicatie gedurende uitvoering

- 3.5 Mozaïek Wonen zal zo spoedig mogelijk na het voorgenomen besluit tot sloop van een complex of een woning, maar **uiterlijk 12 maanden** voor de vastgestelde sloopdatum, met desbetreffende huurders een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek, in beginsel in de vorm van een huisbezoek. Doel van dit huisbezoek is:
- het informeren van huurder over het besluit en de verdere procedure met betrekking tot de sloop;
 - het informeren van huurder over rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
 - het inventariseren van de woonwensen van huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - het uitleggen van de procedure tot woningtoewijzing, bespreken van de specifieke kenmerken van de woning en van het huishouden, het vaststellen van het "zoekprofiel" voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd en dergelijke;
 - het geven van informatie over de mogelijkheden met betrekking tot her- en tijdelijke huisvesting, subsidie en vergoedingen, waaronder die van het geldende Zelf Aangebrachte Voorzieningen beleid (ZAV-beleid);
 - het inventariseren van aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO);

- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- 3.6 Van het huisbezoek wordt een verslag gemaakt met behulp van een formulier Woonwensen-inventarisatie. Huurder krijgt een kopie van dit verslag, met het verzoek hierop binnen twee weken te reageren indien huurder het niet eens is met de inhoud ervan. Het formulier Woonwenseninventarisatie wordt door Mozaïek Wonen en huurder ondertekend. De huurder behoudt een kopie van het formulier.
 - 3.7 De medewerker die namens Mozaïek Wonen de huurder heeft bezocht blijft, indien mogelijk, gedurende het hele proces de contactpersoon voor huurder.
 - 3.8 **Minimaal 6 maanden** voordat het complex of de woning leeg opgeleverd dient te worden, zegt Mozaïek Wonen per aangetekend schrijven de huur op aan de huurder met inachtneming van de wettelijke formaliteiten.
 - 3.9 De huurders worden regelmatig, minimaal 2 maal per jaar, door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het sloopplan. Huurders van omliggende woningen met een latere sloopdatum worden ook op de hoogte gehouden van werkzaamheden, planning en mogelijke overlast. Waar nodig worden ook huurders van omliggende complexen waar geen sloop plaatsvindt daarover geïnformeerd.
 - 3.10 Na het sloopbesluit zal Mozaïek Wonen met de huurdersorganisatie Huurdersbelang Moordrecht (HBM), de bewonerscommissie Jaren 50 wijk en de gemeente Zuidplas afspraken maken over de maatregelen die nodig zijn om de wijk veilig, schoon en leefbaar te houden tijdens de sloopwerkzaamheden en de bouw van de nieuwe woningen.

Procedure oplevering woning / of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

- 3.11 De huurder draagt er zorg voor dat de woning veilig, leeg, zonder spullen of rommel wordt opgeleverd. Alle zaken die als "onroerende zaken" (aard- en nagelvast) deel uitmaken van de woning en bijbehorende tuin -indien aanwezig- mogen in/bij de woning achterblijven (zoals bijvoorbeeld plavuizen in de woning en schuren en schuttingen in de tuin). Roerende zaken (zoals inventaris) moeten worden verwijderd en mogen alleen achterblijven als Mozaïek Wonen daartoe vooraf schriftelijk toestemming heeft gegeven.
- 3.12 Vanaf de datum van het sloopbesluit zullen in de woning geen ingrijpende ingrepen meer worden uitgevoerd. Hiervan kan worden afgeweken indien er op aantoonbare medische gronden spoedeisende aanpassingen nodig zijn en er dan op korte termijn geen geschikte andere woning voorhanden is.
- 3.13 Met inachtneming van de beperkte levensduur zal Mozaïek Wonen zorgdragen voor klachtenonderhoud en ander (contract)onderhoud aan de woningen of de bij de woningen horende ruimten, gedurende de periode dat er nog huurders in het te slopen complex wonen. Huurder blijft tot de verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit redelijk is in verband met de veiligheid of het wind- en water dichthouden van de woning.



4 Financiële regelingen en tegemoetkomingen

- 4.1 Huurders van woningen die in het kader van herstructurering (tijdelijk) naar een andere woning moeten verhuizen, hebben op grond van dit sociaal statuut vanaf de peildatum, recht op een eenmalige tegemoetkoming voor **verhuis- en inrichtingskosten van € 6.253,- (prijspeil 29 februari 2020)**. Deze kosten worden jaarlijks bij een regeling van de minister opnieuw vastgesteld.
- 4.2 Maakt huurder in het in artikel 4.1 bedoelde geval eveneens gebruik van een wisselwoning, dan ontvangt huurder van Mozaïek Wonen eenmalig een extra tegemoetkoming ter hoogte van 15% van het in artikel 4.1 genoemde bedrag. Huurder kan slechts éénmaal een aanspraak maken op de verhuis-en inrichtingskostenvergoeding, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 4.3 Vijfenzeventigprocent (75 %) van de verhuiskostenvergoeding volgens artikel 4.1 wordt overgemaakt na huuropzegging. Het resterende deel wordt na oplevering van de woning overgemaakt. Mozaïek Wonen betaalt deze vergoeding binnen 14 dagen na datum huuropzegging, respectievelijk oplevering. De extra vergoeding zoals vermeld is in lid 4.2 wordt overgemaakt na oplevering van de wisselwoning. Indien er zich een financiële uitzonderlijke situatie voordoet, kan hier van worden afgeweken en maatwerk worden toegepast.
- 4.4 Het bedrag van de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten, zoals bedoeld in artikel 4.1, wordt jaarlijks bij een regeling van de minister vastgesteld, zoals is bepaald in de wet.
- 4.5 De kale huurprijs van de woningen is bevroren vanaf 1 juli 2020, De kale huurprijs zal niet meer worden verhoogd.
- 4.6 Als Mozaïek Wonen een wisselwoning aanbiedt buiten de Jaren 50 wijk wordt de huurprijs van deze wisselwoning niet tijdelijk aangepast aan de huurprijs van de te verlaten woning, aangezien de huurprijs van de wisselwoning samenhangt met het wooncomfort. Wel kan men in aanmerking komen voor huurgewenning (zie 4.12). Als een wisselwoning wordt aangeboden in de Jaren 50 wijk dan wordt de huurprijs niet hoger dan de achtergelaten woning.
- 4.7 Wanneer de huurder een berging, garage, aan- of uitbouw heeft aangebracht met schriftelijke toestemming van Mozaïek Wonen en deze toestemming voor onbepaalde tijd is gegeven, zal Mozaïek Wonen aan huurder een vergoeding uitkeren. De hoogte van de vergoeding wordt op basis van de waarde van de voorziening, naar redelijkheid en billijkheid vastgesteld. Er wordt rekening gehouden met afschrijving en veroudering. Mozaïek Wonen zal dan een onafhankelijk taxateur verzoeken de hoogte van de vergoeding te bepalen. De huurder mag ook zelf een onafhankelijke taxateur inschakelen mits deze lid is van de branchevereniging NRVt. De door de taxateur vastgestelde vergoeding zal schriftelijk worden medegedeeld. Mozaïek Wonen betaalt deze vergoeding binnen 14 dagen na oplevering van de woning door de huurder.
- 4.8 Bij beëindiging van de huur komt de huurder mogelijk in aanmerking voor een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), voor zover deze voorzieningen met toestemming van Mozaïek Wonen zijn aangebracht. Deze vergoedingen worden vastgesteld in overeenstemming met de door Mozaïek Wonen vastgestelde ZAV-regeling, die is opgenomen in de Woonwijzer van Mozaïek Wonen.

- 4.9 Daarnaast is voor overige zelf aangebrachte voorzieningen een compensatie mogelijk van 'investeringen' in de woning die door de sloop teniet worden gedaan. Het betreft hier investeringen door een huurder die niet zouden zijn gedaan als de huurder op de hoogte was geweest van het moment waarop het bewonen van het pand wordt beëindigd. De voorzieningen moet dus in ieder geval zijn aangebracht voor de peildatum en er moet door Mozaïek Wonen schriftelijke toestemming zijn verleend om deze aan te brengen. Reguliere voorzieningen als vloerbedekking en (luze) wandafwerking worden via de verhuiskostenvergoeding gecompenseerd.
- 4.10 Bij verhuizing omwille van sloop zal Mozaïek Wonen een compensatie aanbieden voor de dubbele huursom die de huurder betaalt over de periode van de feitelijke verhuizing (dubbele huursom= de huur voor de oude en de nieuwe woning). Deze compensatie zal maximaal éénmaal de maandhuur zijn van de oude te slopen woning.
- 4.11 In zeer bijzondere situaties, bijvoorbeeld bij medische omstandigheden, zal Mozaïek Wonen proberen te bemiddelen bij het verkrijgen van hulp in natura voor de huurder. Dan zal vooraf in overleg met de huurder bekeken worden in hoeverre dit deels in de plaats komt van de financiële vergoeding.
- 4.12 Regeling huurgewenning
- Indien een huurder als gevolg van sloop van de woning een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning van Mozaïek Wonen sluit kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat de huurder een tijdelijke tegemoetkoming in de kosten van een hogere huurprijs krijgt, waarmee Mozaïek Wonen het verschil in netto kale huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert. De volgende voorwaarden gelden om al dan niet in aanmerking te komen voor huurgewenning:
- Geen huurgewenning voor degenen met een hoog inkomen (zijnde degenen met inkomen > 43.574,-. Dit is de grens voor 2020.
 - De eerste € 75,00 van het verschil tussen huidige huur en nieuwe huur wordt niet meegenomen vanwege lagere energielasten en meer kwaliteit/comfort.
 - De huurgewenning geldt eenmalig, wat betekent dat het merendeels geldt voor de woning waar men de eerste keer (voor minimaal 2 jaar, meestal langer) naar toe verhuist, buiten de wijk.

- Als een huurder tijdelijk gaat wonen in een woning in de volgende fase binnen de wijk, dan is er pas sprake van huurgewenning voor de uiteindelijke definitieve woning. De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.
- Daarbij geldt de volgende formule: de huurgewenningsbijdrage is:
 - o het 1e jaar : nieuwe huur(- huurtoeslag) min oude huur (- huurtoeslag) min € 75,00 x 75%;
 - o het 2e jaar : nieuwe huur(- huurtoeslag) min oude huur (- huurtoeslag) min € 75,00 x 50%;
 - o het 3e jaar : nieuwe huur (- huurtoeslag) min oude huur (- huurtoeslag) min € 75,00 x 25%.

4.13 Heeft Mozaïek Wonen een opeisbare vordering op huurder dan kan Mozaïek Wonen het te vorderen bedrag in mindering brengen op de financiële regelingen in dit artikel. Dit wordt vooraf schriftelijk aan huurder medegedeeld.

5 Procedure voor herhuisvesting

- 5.1 De huurder die in verband met sloop zijn/haar woning dient te verlaten, krijgt volgens de Huisvestingsverordening 2019 van de gemeente Zuidplas voorrang, omdat de huurder dan in aanmerking komt voor een urgentieverklaring. Dit is genoemd een "**urgentieverklaring met volkshuisvestelijke indicatie**". Deze urgentieverklaring geldt volgens de verordening alleen voor het zoekprofiel zoals dat is vastgesteld en in de urgentieverklaring is opgenomen. Bij het zoekprofiel is - met inachtneming van het onderstaande - zoveel mogelijk rekening gehouden met de woonwensen van de huurder zoals die zijn geïnventariseerd met behulp van het formulier Woonwenseninventarisatie tijdens het huisbezoek.
- 5.2 De huurder moet volgens de verordening zijn ingeschreven bij Woningnet. Mozaïek Wonen betaalt de inschrijfkosten.
- 5.3 De huurder met een urgentieverklaring kan zelf reageren op het woningaanbod. Bovendien krijgt de huurder, zoals in de verordening staat, tweemaal een passende woonruimte aangeboden buiten het gepubliceerde aanbod. De urgentieverklaring geldt alleen voor de gemeente Zuidplas. Huurders spannen zich het eerste half jaar zelf in actief te zoeken naar een passende woning. Een huurder met een herstructureringsurgentie krijgt bij bemiddeling door Mozaïek Wonen twee woningaanbiedingen voor passende woningen. Mozaïek Wonen zal voor zover dit binnen haar vermogen ligt aan de wensen van de huurder voldoen (met in achtneming van regels die de Huisvestingsverordening en Woningwet stellen) .
- 5.4 De volgorde van toewijzing van een woning aan een woningzoekende met een urgentie met volkshuisvestelijke indicatie gebeurt op basis van de peildatum. Bij gelijke peildatum is de woonduur doorslaggevend. Bij gelijke peildatum en woonduur is de hoogste leeftijdsscore bepalend.
- 5.5 Huurders van woningen die gesloopt worden hebben, ook als zij een hoger inkomen hebben, het recht om terug te keren in een passende nieuwgebouwde huurwoning in de jaren 50 wijk.

Hiertoe krijgt de woningzoekende een urgentie met terugkeeroptie en voorrang voor een passende woning. Deze urgentie is geldig gedurende de periode dat het nieuw te bouwen project op die locatie wordt gerealiseerd. Een jaar nadat de bouw van het project is afgerond vervalt deze terugkeermogelijkheid met voorrang.

5.6 Indien een huurder van de in artikel 5.5 bedoelde mogelijkheid gebruik wil maken, heeft hij of zij recht op bemiddeling en terugkeer naar een permanente passende (nieuwbouw)woning in de verlaten buurt of wijk, en dat conform Huisvestingsverordening bij de urgentie hoort, (zie ook begrippenlijst over "passende woning")

5.7 In artikel 10 lid 4 van de verordening staat het volgende: Woningzoekenden die verhuizen met een urgentieverklaring, behouden gedurende maximaal vijf jaar de bewoningsduurscore die is opgebouwd in de zelfstandige woonruimte van waaruit verhuizing dringend noodzakelijk is. De bewoningsduurscore vervalt bij een verhuizing naar een woning buiten het zoekprofiel of een volgende verhuizing.

5.7 Huurder is zelf verantwoordelijk voor verhuizing naar een wisselwoning of een permanente woning. Afhankelijk van de omstandigheden en de planning kan Mozaïek Wonen besluiten zelf een tijdelijke woning aan te bieden: een wisselwoning. De aanbidding is dan passend volgens de Huisvestingsverordening en Woningwet. Zodra de huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient hij de woning schoon en in goede staat op te leveren. Mocht er schade aangericht zijn in de wisselwoning dan wordt dat door de huurder vergoed. Mozaïek Wonen is dan ook gerechtigd dat te verrekenen met een eventueel nog te ontvangen financiële vergoeding waar de huurder op grond van artikel 4 recht op heeft

5.8 Indien huurder in de toekomst aangeeft spijt te hebben van de eerder gemaakte keuze zal Mozaïek Wonen, voor zover dit binnen haar vermogen ligt en met in achtneming van eerder in dit statuut omschreven bepalingen, zoveel mogelijk aan de wensen van spijtoptant tegemoet komen.

5.9 Als bewoners uit fase 2, 3 of 4 willen verhuizen naar een nieuwbouw woning in de jaren 50 wijk gebouwd in eerdere fasen, voordat voor hen al een peildatum is vastgesteld, dat kan/mag als er nog woningen beschikbaar zijn.

De volgorde van toewijzing van de nieuwbouw is dan:

- 1 Doorstromers uit de volgende fase waarvoor een peildatum is vastgesteld en terugkeerders uit de vorige fase
- 2 Doorstromers uit de fasen waar nog geen peildatum voor is vastgesteld
- 3 Reguliere woningzoekenden

Ongeacht de peildatum hebben deze bewoners recht op verhuiskostenvergoeding.

Let wel, dit geldt alleen als men verhuist naar een nieuwbouw woning in de jaren 50 wijk.

De toewijzingscriteria van een nieuwbouw woning in de jaren 50 wijk zullen in een later Stadium bekend worden gemaakt.

6 Overige bepalingen

6.1 Mozaïek Wonen zorgt ervoor dat tussen bewoners, medewerkers en de gemeente Zuidplas algemene afspraken worden gemaakt over leefbaarheid en sociale veiligheid tijdens herstructureringsingrepen, onder meer over de planning en afstemming van werkzaamheden, de aan- afvoerroutes van het bouwverkeer en toezicht en veiligheid bij bouwplaatsen.

- 6.2 Mozaïek Wonen zorgt ervoor dat belanghebbenden in de Jaren 50 wijk periodiek en actief worden geïnformeerd. Belanghebbenden zijn onder andere bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren. Het informeren vindt op een duidelijke, transparante wijze plaats via algemene informatiemiddelen, zoals een nieuwsbrief, een website en in aanvulling hierop meer specifiek naar bewoners en direct omwonenden via bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten en bulletins.
- 6.3 Informatieverstrekking verloopt onder meer via een informatiepunt waar de plannen ter inzage liggen en een coördinator het aanspreekpunt vormt voor belanghebbenden. Via zo'n informatiepunt en tijdens bijeenkomsten zal met belanghebbenden gecommuniceerd worden over de plannen die in uitvoering of ontwikkeling zijn.

7 Hardheidsclausule

- 7.1 Indien een huurder als gevolg van de herstructurering en sloop bijzondere omstandigheden ervaart, waarin dit sociaal statuut onvoldoende voorziet en waarvan een huurder onevenredig nadeel ondervindt (duidelijk ongunstiger dan wat voor overige huurders geldt), dan kan huurder Mozaïek Wonen schriftelijk verzoeken van dit sociaal statuut af te wijken of bijzondere voorzieningen ten gunste van huurder te treffen.
- 7.2 Binnen vier weken na ontvangst van een dergelijk verzoek zal huurder door Mozaïek Wonen worden uitgenodigd het verzoek nader toe te lichten. Binnen twee weken na ontvangst van de toelichting deelt Mozaïek Wonen de beslissing op het verzoek schriftelijk aan de huurder mee.
- 7.3 Mozaïek Wonen draagt er zorg voor dat de huurder in het huisbezoek wordt gewezen op hetgeen in deze hardheidsclausule is bepaald omtrent bijzondere omstandigheden.

8 Klachtenregeling

- 8.1 Klachten met betrekking tot de uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Klachtencommissie van Mozaïek Wonen. Het reglement van de Klachtencommissie is verkrijgbaar bij Mozaïek Wonen en bij de huurdersorganisatie.
- 8.2 De Klachtencommissie adviseert de directeur-bestuurder van Mozaïek Wonen. Dit advies is een gekwalificeerd advies, dat wil zeggen dat Mozaïek Wonen alleen gemotiveerd van zo'n advies mag afwijken.
- 8.3 Klachten die vallen binnen het kader van de Huisvestingsverordening Zuidplas vallen onder de bevoegdheid van de gemeente voor zover Mozaïek Wonen daarvoor geen mandaat heeft.

Mozaïek Wonen



Voorzitter



Wijk

d.d. 20 juli 2020

Bijlage: schets

Adressen

Mozaïek Wonen
Bachstraat 1
Postbus 219
2800 AE Gouda
info@mozaiekwonen.nl
www.mozaiekwonen.nl

Gemeente Zuidplas
Raadhuisplein 1
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
E: Gemeente@zuidplas.nl
www.zuidplas.nl

Klachtencommissie Mozaïek Wonen
p/a Mozaïek Wonen
Bachstraat 1
2807 HZ Gouda
Postbus 219
2800 AE Gouda

Toelichting

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de wet openbaarheid van bestuur (WOB). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

A	art. 10	lid 1 a	kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 10	lid 1 b	kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 10	lid 1 c	betreft bedrijfs- en fabricagegegevens, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 10	lid 1 d	betreft persoonsgegevens als bedoeld in de artikelen 9 (bijzondere persoonsgegevens), 10 (strafrechtelijke gegevens) en 87 (nationaal identificatienummer zoals BSN) van de Algemene verordening gegevensbescherming
E	art. 10	lid 2 a	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
F	art. 10	lid 2 b	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d van de Wet openbaarheid van bestuur bedoelde bestuursorganen
G	art. 10	lid 2 c	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
H	art. 10	lid 2 d	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
I	art. 10	lid 2 e	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
J	art. 10	lid 2 f	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie
K	art. 10	lid 2 g	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden
L	art. 11	lid 1	Betreft persoonlijke beleidsopvattingen die zonder anonimiseren herleidbaar zijn tot een persoon