

Van: [redacted]

Verzonden: 10-06-2020 15:01

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Sociaal statuut Jaren 50 wijk ter instemming college

Beste [redacted]

Op verzoek van [redacted] adjunct-directeur Mozaïek Wonen, stuur ik u hierbij de brief aan het college van B&W met het verzoek in te stemmen met het sociaal statuut sloop voor de Jaren 50 buurt.

Tevens daarbij de bijlagen:

- ·Sociaal statuut sloop jaren 50 wijk Moordrecht
- ·Antwoord op adviesaanvraag sociaal statuut jaren 50 wijk Moordrecht

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker secretariaat

T [redacted]



Mozaïek Wonen

Postbus 219, 2800 AE Gouda

Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda

T [redacted]

I www.mozaiekwonen.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.

Postadres

Postbus 219, 2800 AE Gouda

Bezoekadres

Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda

Julianastraat 2-6, 2411 CV Bodegraven

Kwikstaarthof 22, 2841 NV Moordrecht

T (0182) 69 29 69

E info@mozaiekwonen.nlI www.mozaiekwonen.nl

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zuidplas
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Datum 10 juni 2020

Onze ref. CON-020944 / HBr / JPa

Onderwerp Verzoek akkoord te gaan met definitief sociaal statuut jaren
50 wijk Moordrecht

Geacht college,

Mozaïek Wonen heeft in overleg met de gemeente Zuidplas en onze huurdervereniging HBM besloten om de komende jaren 175 woningen in de Jaren 50 wijk in Moordrecht te slopen omdat er funderingsproblemen zijn, of op termijn te verwachten zijn. Investerings in verduurzaming zijn daardoor niet rendabel uit te voeren. De woningen voldoen niet meer aan de huidige wooneisen en huidige bouwtechnische eisen.

Het toenmalige bestuur van De Woonmaat heeft om die reden in 2011 besloten tot de herontwikkeling van de Jaren 50 wijk in Moordrecht. In de fusieafspraken tussen De Woonmaat en Mozaïek Wonen is het plan voor transformatie van de Jaren 50 wijk als voorwaarde opgenomen. Inmiddels is op 13 februari 2020 met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten over de herstructurering.

De plannen zijn om op deze plek de komende jaren gefaseerd 186 nieuwe huurappartementen en eengezinswoningen in het sociale segment te realiseren.

Sociaal statuut

In samenwerking met huurdersvereniging Huurdersbelang Moordrecht en de bewonerscommissie van de Jaren 50 wijk is er een sociaal statuut opgesteld waarin de rechten en plichten van huurder en verhuurder zijn vastgelegd. In de bijlage treft u dit sociaal statuut aan. Ook treft u het advies van de huurdersvereniging en de bewonerscommissie aan en onze reactie hierop, waarbij wij aangeven wat wij geheel, gedeeltelijk of niet hebben overgenomen in het definitieve sociaal statuut

Instemming college

Volgens artikel 9, onder N van de huisvestingsverordening 2019 van de gemeente Zuidplas moet het sociaal statuut ter instemming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas.

Wij vragen u dan ook akkoord te gaan met het definitieve sociaal statuut en de daaruit volgende consequenties zoals het gefaseerd afgeven van urgenties met een volkshuisvestelijke indicatie.

Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

Tegelijkertijd verzoeken wij het college akkoord te gaan met het tijdelijk te verhuren van de woningen op basis van de Leegstandwet die in de Jaren 50 wijk leegkomen. Hierbij opgemerkt dat wij de vrijkomende woningen eerst willen gebruiken als wisselwoning voor bewoners uit de wijk die willen terugkeren in de nieuwbouw en als woningen die tijdelijk worden verhuurd aan spoedzoekers zoals eerder met de gemeente is afgesproken.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u mij telefonisch bereiken op telefoonnummer (0182) 69 29 78.

Met vriendelijke groet,
Mozaïek Wonen



adjunct directeur

Bijlagen

- Sociaal statuut Sloop jaren 50 wijk Moordrecht
- Antwoord op adviesaanvraag sociaal statuut jaren 50 wijk Moordrecht

Sociaal Statuut

Sloop woningen

Jaren 50 wijk Moordrecht

Mozaïek Wonen

Versie 3 – 9 juni 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 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] 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 omringende woningen met een latere sloopdatum worden ook op de hoogte gehouden van werkzaamheden, planning en mogelijke overlast. Waar nodig worden ook huurders van omringende 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 uit maken 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 € 100,- 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 € 100,00 x 75%;
 - o het 2e jaar : nieuwe huur(- huurtoeslag) min oude huur (- huurtoeslag) min € 100,00 x 50%;
 - o het 3e jaar : nieuwe huur (- huurtoeslag) min oude huur (- huurtoeslag) min € 10,00 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 aanbieding 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.

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- en 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



directeur-bestuurder

d.d.....

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

Huurders Belang Moordrecht

.....

Bewonerscommissie

.....

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

Bijlage 1 Reactie op uw adviesaanvraag

Namens Huurders Belang Moordrecht (HBM) en de Bewonerscommissie Jaren 50 wijk (BWC)

27 Mei 2020

Een Sociaal Statuut borgt de rechten en plichten van huurders. Na jaren van onzekerheid onder de huurders over wanneer de woningen in de Jaren 50 wijk daadwerkelijk gesloopt zouden gaan worden, is het Sociaal Statuut Sloop woningen Jaren 50 wijk Moordrecht juridisch gezien het document waarop een huurder zijn rechten kan ontleen, evenals de corporatie. Wij nemen daarom de adviesaanvraag niet lichtzinnig op. In onze beoordeling hebben wij op basis van onderstaande criteria naar het Statuut gekeken:

- a. Is de tekst van het Sociaal Statuut voldoende leesbaar en te begrijpen?
- b. Zijn de (financiële) belangen van de huurders die gedwongen moeten verhuizen voldoende gewaarborgd?
- c. Zijn de rechten en mogelijkheden op terugkeer al dan niet via tijdelijke woonruimte voor iedere huurder die gedwongen moet verhuizen voldoende eerlijk en voldoende gewaarborgd?
- d. Zijn de kansen op een nieuwe woning buiten de Jaren 50 wijk voor iedere huurder die gedwongen moet verhuizen voldoende gewaarborgd?
- e. Is de begeleiding en communicatie die Mozaïek Wonen biedt passend en transparant?

Advies

Begripsomschrijving

Wij adviseren een aantal begrippen te wijzigen, dan wel te verbeteren of aan te vullen. Ook adviseren wij een aantal begrippen toe te voegen.

Toevoegen:

Huurgewenning (zie opmerking bij hoofdstuk Financiële Regelingen en tegemoetkomingen): een tijdelijke tegemoetkoming om een groot verschil tussen huurprijs van de oude en nieuwe woning te overbruggen.

Reactie MW: Op het onderwerp huurgewenning komen wij later in dit stuk terug.

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.

Reactie MW: Prima aanvulling. Dit nemen wij over.

Verbeteren of aanvullen:

Passende woning: de beschrijving van dit begrip is onduidelijk en leidt tot verwarring. Bovendien missen wij de relatie met het begrip Zoekprofiel. Wij stellen voor het begrip passende woning te vervangen door:

Zoekprofiel en passende woning: een beschrijving van het woningtype en eventuele andere kenmerken van de woning waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen. Het betreft een woning die qua type en grootte minimaal gelijkwaardig is aan de woning die de huurder achterlaat (zie huisvestingsverordening waarin staat dat er vergelijkbare woonruimte aangeboden moet worden).

Een passende woning is een woning die qua huurprijs past bij het inkomen en de grootte van het huishouden van de huurder volgens de Huisvestingsverordening en de Woningwet.

Reactie MW: Zoals al eerder aangegeven hanteren wij hier de wettelijke omschrijving van passende woning. In de wet staat dat bij sloop moet blijken dat de huurder "passende woonruimte" kan verkrijgen. Hiermee is er voldoende ruimte en waarborg voor de woningzoekenden dat er een passende woning beschikbaar komt. Rechters kunnen dat begrip ook altijd nader invullen in een bepaalde situatie. De term "zoekprofiel" komt uit de Huisvestingsverordening van de gemeente Zuidplas. Het zoekprofiel geeft een omschrijving van de passende woning. Daarin staat dat bij een urgentieverklaring een zoekprofiel wordt vastgesteld (art.11 lid 4). Bij een volkshuisvestelijke indicatie geldt vervolgens wat hierover in het Sociaal Statuut is bepaald. Het is gebruikelijk om in het Sociaal Statuut dan rekening te houden met wat nu staat onder de definitie van passende woning. In de huisvestingsverordening wordt niet gesproken over vergelijkbare of gelijkwaardige woonruimte.

Wisselwoning: toevoegen van de omschrijving dat deze gestoffeerd is (gordijnen en vloerbedekking).

Reactie MW: Op het stofferen van de wisselwoning komen wij later in dit stuk bij 4.2 terug.

Procedure bij sloop en communicatie

3.1 In deze beschrijving missen wij de communicatie over het te ontwikkelen woonprogramma in de verschillende fasen. Het te ontwikkelen woonprogramma in de jaren 50 wijk moet passen bij de woonrechten van de huurders die willen terugkeren in de nieuwgebouwde woningen in de jaren 50 wijk. Als u, zoals u in uw nieuwsbrief van eind april schrijft, met de herhuisvesting van fase 1 aankomende zomer gaat starten, lijkt het ons niet meer dan logisch dat u weet welk type woningen u gaat ontwikkelen, los van het nog uit te werken woningontwerp. Bewoners zullen de keuze moeten gaan maken of zij willen terugkeren of in een keer uitverhuizen. Zicht op de mogelijkheden in de jaren 50 wijk maakt dan alles uit voor die keuze. Alvorens de woonwenseninventarisatie te starten horen wij graag wat u gaat terugbouwen, zodat u dit in de woonwensengesprekken kunt meenemen.

Reactie MW: In bijlage 2 kunt u zien wat er per fase wordt teruggebouwd. Deze informatie nemen wij ook mee bij de woonwenseninventarisatie.

3.5 Dit persoonlijke gesprek is een van de pijlers van de communicatie over de gedwongen verhuizing. In dit gesprek worden de rechten van de huurder toegelicht en wordt het zoekprofiel voor het betreffende huishouden besproken en vastgesteld. Bij de uitleg van de procedure en het vaststellen van het zoekprofiel hoort niet alleen gekeken te worden naar het inkomen, leeftijd, aantal personen, maar ook naar het type gelijkwaardige woning waar een huurder recht op heeft. Wij adviseren u dit voor de duidelijkheid bij de betreffende bullit toe te voegen.

Reactie MW: Zoals al eerder aangegeven hanteren wij hier de wettelijke omschrijving voor een passende woning. Hiermee is er voldoende waarborg voor de woningzoekenden dat er een passende woning beschikbaar komt.

Een huurder dient een afweging te maken of hij gaat voor definitief uitverhuizen of voor terugkeer. De keuze voor het laatste heeft alles te maken met de nieuwe woningen die gebouwd gaan worden (zie 3.1). Een huurder zal nl een afweging maken of er voor hem een geschikte woning gebouwd wordt. Wij adviseren u om in het woonwensen gesprek de huurders ook te informeren over het te bouwen woonprogramma.

Reactie MW: Zie reactie bij 3.1

3.6. Wij adviseren u om in dit artikel ook op te nemen dat de afspraken die met de huurder gemaakt worden over het zoekprofiel en passendheid van de woning, die door de huurder middels ondertekening van het verslag bevestigd worden, ook bij gewijzigde omstandigheden blijven gelden, tenzij huurder zelf aangeeft kleiner of in een ander woningtype te willen wonen.

Reactie MW Bij gewijzigde omstandigheden (zoals een daling in inkomen of huishoudensamenstelling) kan er sprake zijn van een ander zoekprofiel. Wij gaan dan ook uit van de situatie die op dat moment de realiteit is.

Tevens adviseren wij u om de termijn van ondertekening te verlengen naar 4 weken. Dit om huurders die hulp of advies nodig hebben om de afspraken op papier te doorgronden, de gelegenheid te bieden om deze hulp te organiseren.

Reactie MW: Zoals al eerder tijdens ons overleg aangegeven en toegelicht vinden wij een termijn van 4 weken te lang en laten wij dit staan op 2 weken. Wij adviseren huurders die hulp of advies nodig hebben deze hulp aanwezig te laten zijn bij de woonwenseninventarisatie.

3.9 Wij adviseren om achter "regelmatig" de woorden "minimaal 3 maal per jaar" toe te voegen.

Reactie MW: Wij maken hiervan 'minimaal 2 keer per jaar'

3.10. Wij adviseren u om deze zin in begrijpelijk Nederlands te beschrijven. Ons voorstel: na het sloopbesluit zal Mozaïek Wonen met de huurdersorganisatie Huurders Belang 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.

Reactie MW: Prima aanvulling. Dit nemen wij over.

Een van de eerste afspraken qua leefbaarheid die wij willen maken is het door Mozaïek Wonen beschikbaar stellen van afvalcontainers bij verhuizing.

Reactie MW: De wensen op het gebied van leefbaarheid kunt u op een later moment met betreffende collega's bespreken.

Procedure oplevering

3.11. Wij adviseren u om in dit artikel ook specifiek te benoemen dat schuren en schuttingen niet door de huurder verwijderd hoeven te worden bij verhuizing. Het zou vreemd zijn als een huurder deze op eigen kosten moet verwijderen, terwijl de woningen door een professioneel sloopbedrijf gesloopt gaan worden.

Reactie MW: Wij hebben de tekst uitgebreid.

Wij vragen ook aandacht voor het feit dat huurders die via een tijdelijke woning terugkeren, wellicht een deel van hun spullen tijdelijk moeten opslaan. Wij adviseren u in het Sociaal Statuut op te nemen dat Mozaïek Wonen in die gevallen zorgt voor tijdelijke opslag voor rekening van Mozaïek Wonen.

Reactie MW: Als hier vanuit een bewoner behoefte aan is dan zal dit maatwerk worden. Wij nemen het niet standaard op in het Sociaal Statuut.

Financiële regelingen en tegemoetkomingen

4.1. Wij adviseren u om toe te voegen dat de hoogte van de tegemoetkoming van de verhuis-en inrichtingskosten jaarlijks geïndexeerd wordt.

Reactie MW: Prima aanvulling. Dit nemen wij over.

4.2. Wij zijn het absoluut oneens met een bedrag van 10% van de verhuiskostenvergoeding bij terugkeer. Twee keer verhuizen gaat niet in de koude kleren zitten. Wij zijn van mening dat een tweede verhuizing niet bekostigd kan worden van dit bedrag. Wij adviseren u om hier 20% van te maken. Als u van mening bent dat het bedrag wel de lading dekt, dan adviseren wij u op te nemen dat Mozaïek Wonen de tweede verhuizing regelt en de kosten daarvan betaalt. Daarnaast adviseren wij u het bedrag uit te keren voorafgaand aan de verhuizing, in plaats van na oplevering van de wisselwoning.

Reactie MW: Als bewoners van plan zijn om terug te keren adviseren wij de wisselwoning zo eenvoudig mogelijk in te richten en een groot gedeelte van de verhuiskostenvergoeding opzij te leggen voor de definitieve verhuizing

Wij verhogen de verhuiskostenvergoeding bij terugkeer van 10% naar 15%. Daarmee wordt ook via een financiële bijdrage tegemoet gekomen aan de wens om de wisselwoning te stofferen. De huurder kan dan zelf kiezen hoe de woning te stofferen.

4.3 Over de uitkering in twee termijnen hebben wij een stevige discussie gevoerd. Er zijn huurders die geen financiële reserves hebben. Voor hen wordt een uitkering in twee termijnen een probleem qua verhuizing en inrichting van de woning. Aan de andere kant schuilt er ook een gevaar in een uitkering van het gehele bedrag ineens. Om dit probleem op te lossen adviseren wij u om op te nemen dat als tijdens het woonwensengesprek blijkt dat er zich een financieel uitzonderlijke situatie voordoet, u kunt afwijken van de voorgeschreven twee termijnen en maatwerk toepast.

Reactie MW: Prima aanvulling. Dit nemen wij over.

4.5 U heeft inmiddels de huren vanaf 1 juni 2020 bevroren. Wij adviseren u dit artikel te wijzigen.

Reactie MW: Prima aanvulling. Dit nemen wij over, het is wel per 1 juli gedaan.

4.6. Wij adviseren u hier op te nemen dat in geval van een verhuizing naar een wisselwoning de huurprijs nooit hoger is dan de huur van de oude woning, ongeacht de locatie waar de wisselwoning zich bevindt. Wij geloven nl niet dat iedereen de mogelijkheid heeft te kiezen voor een wisselwoning van voldoende kwaliteit in de jaren 50 wijk.

Reactie MW: De nieuwe woning krijgt de geldende huurprijs voor die betreffende woning. Wij passen deze dus niet aan. Als de huurprijs hoger ligt dan zal er in sommige gevallen huurgewinning toegepast worden. Op het toepassen van huurgewinning komen wij later in dit stuk terug.

4.10 U heeft de huurders steeds toegezegd dat zij niet voor extra kosten komen te staan vanwege de gedwongen verhuizing. Wij adviseren u hier toe te voegen dat u naast geen dubbele huur in rekening te brengen u tevens de kosten van gas, water en licht van de oude woning van 1 maand compenseert.

Reactie MW: Wij nemen dit advies niet over. Mozaïek Wonen heeft altijd aangegeven dat de bewoners geen dubbele huurlasten hebben. Daarnaast nemen wij de inschrijfkosten WoningNet en de kosten voor de huisvestingsvergunning voor onze rekening. Ook brengen wij geen administratiekosten in rekening.

4.11 Wij adviseren hier ook op te nemen dat aan ouderen en chronisch zieken kosteloos extra klushulp door Mozaïek Wonen aangeboden wordt voor kleine klusjes die deze huurders niet zelf kunnen doen of kunnen regelen.

Reactie MW: Hier hebben wij het al eerder met elkaar over gehad. Dit wordt maatwerk.

Wij missen in het Sociaal Statuut de mogelijkheid van huurgewenning. Wij adviseren om deze mogelijkheid toe te voegen. Ons voorstel en advies is:

Huurders hebben het recht op een tijdelijke tegemoetkoming als het verschil tussen de oude huurprijs en de huurprijs van de nieuwe permanente woning na correctie huurtoeslag meer bedraagt dan 50 euro. De gewenning behelst een periode van 3 jaar: in het eerste jaar een compensatie van 75% van het verschil, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25% van het verschil.

Reactie MW: Mozaïek Wonen gaat huurgewenning toepassen. Hieronder staat kort uitgewerkt hoe wij dat gaan doen:

- Geen huurgewenning voor degenen met een hoog inkomen (zijnde degenen met inkomen > 43.574,-. Dit is de grens voor 2020.
- De eerste € 100,- 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 huurgewinning 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 € 100,00 x 75%;
 - o het 2e jaar : nieuwe huur(- huurtoeslag) min oude huur (- huurtoeslag) min € 100,00 x 50%;
 - o het 3e jaar : nieuwe huur (- huurtoeslag) min oude huur (- huurtoeslag) min € 10,00 x 25%.

En als laatste willen wij in dit hoofdstuk nog een toevoeging die te maken heeft met huurtoeslag en servicekosten. Wij hebben begrepen dat er bij de nieuwgebouwde appartementen sprake zal zijn van servicekosten. Van een paar soorten servicekosten wordt een deel van de kosten opgeteld bij de kale huur, zodat deze ook subsidiabel zijn. De nieuwgebouwde woningen in de jaren 50 wijk worden niet goedkoop. We verwachten dat deze om en nabij de aftoppingsgrenzen zullen liggen. Het zou dus kunnen voorkomen dat als er bij de kale huur nog servicekosten opgeteld worden, deze huur boven deze grens uitkomt. Dat heeft tot gevolg dat de huurder alsnog deze servicekosten zelf moet betalen aangezien er geen toeslag mogelijk is over het deel van de rekenhuur boven de aftoppingsgrens.

Wij willen deze situaties voorkomen en adviseren u als volgt:

Bij huishoudens met recht op huurtoeslag: zorg dat bij het vaststellen van de huur van een (nieuwgebouwd) appartement met servicekosten, de rekenhuur niet boven de aftoppingsgrens uitkomt.

Reactie MW: Dit advies nemen wij niet over. Zoals u weet komt een deel van de huurtoeslaggerechtigenden ook nog in aanmerking voor huurtoeslag boven de aftoppingsgrens. Daarnaast kunnen wij niet per woningzoekende een huurprijs vaststellen via een individuele korting.

Bij huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag: zorg bij het vaststellen van de huur van een (nieuwgebouwd) appartement dat de rekenhuur niet uitkomt boven de liberalisatiegrens. Dan is de woning geen sociale huurwoning.

Reactie MW: Voor alle woningen die wij gaan bouwen in het sociale segment geldt dat de rekenhuur onder de liberalisatiegrens blijft.

Graag zien wij dit ook in het Sociaal Statuur opgenomen.

Procedure voor herhuisvesting

5.5. Het begrip "in beginsel" in dit artikel geeft onduidelijkheid. Wij adviseren u om dit artikel te wijzigen: "Huurders van woningen die gesloopt worden hebben **ongeacht hun inkomen** het recht om terug te keren in een passende nieuwgebouwde huurwoning in de jaren 50 wijk.

Reactie MW: Hier maken wij van: "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.

In de verordening staat bij artikel 8 lid g: de woningzoekende heeft een belastbaar huishoudinkomen van maximaal 1,25 keer de inkomensgrens bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit geldt niet voor een urgentie op grond van volkshuisvestelijke indicatie (artikel 9 categorie N).

Dus: volgens de verordening is een hoger inkomen in het geval van urgentie bij sloop ook mogelijk.

Wij adviseren ook om het begrip “voor zover die daar aanwezig zijn” weg te laten. De fasering van de nieuwbouw is o.a. gekoppeld aan het bieden van doorstroommogelijkheden voor de huurders die willen terugkeren. Eerder hebben wij daarom al geadviseerd om een woonprogramma te ontwikkelen dat recht doet aan de zoekprofielen van de huurders die willen terugkeren of doorstromen naar een nieuwgebouwde woning in de jaren 50 wijk. Aangezien nog niet bekend is hoeveel huurders van deze mogelijkheid gebruik willen maken, maken wij ons zorgen over de terugkeer mogelijkheden van met name de huurders uit de laatste fase. Want wat als blijkt dat er in de voorafgaande fase toch geen passende woningen gebouwd worden voor die huurders?

Reactie MW: Wij laten deze zin niet weg. Mozaïek Wonen kan geen harde garanties geven. U zult ook begrijpen dat wij het stedenbouwkundig plan niet kunnen gaan aanpassen aan de individuele woonwensen. Bij het vaststellen van het woonprogramma hebben wij rekening moeten houden met de huidige bevolkingssamenstelling van de wijk, de verwachte woningvraag in de komende jaren vanuit onze doelgroep, de stedenbouwkundige mogelijkheden en kwaliteiten en de opgave vanuit de gemeente.

Wij adviseren daarom in het Sociaal Statuut voor die huurders op te nemen dat “het in bijzondere omstandigheden voor een huurder in de jaren 50 wijk mogelijk moet zijn voor peildatum met verhuiskostenvergoeding door te stromen naar een passende woning in de jaren 50 wijk”.

Reactie MW: Dit advies kunnen wij niet overnemen. Zoals meerdere malen besproken moeten wij het uitverhuizen doceren. Daarom ook kent het plan de meerdere fasen, uitgesmeerd over een langere periode.

5.6. Wij adviseren u om hier een verwijzing te doen naar de begrippenlijst waar wij een voorstel hebben gedaan voor een duidelijker omschrijving van het begrip “zoekprofiel en passende woning”.

Reactie MW: Wij voegen een verwijzing naar de begrippenlijst toe.

5.7. De huurders die vanwege sloop moeten verhuizen hebben er niet voor gekozen om hun woning te moeten verlaten en te verhuizen. Wij adviseren u daarom om in dit artikel op te nemen dat huurders die uitverhuizen met een urgentieverklaring hun volledige opgebouwde bewoningsduurscore houden.

Reactie MW: 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.

Overige bepalingen

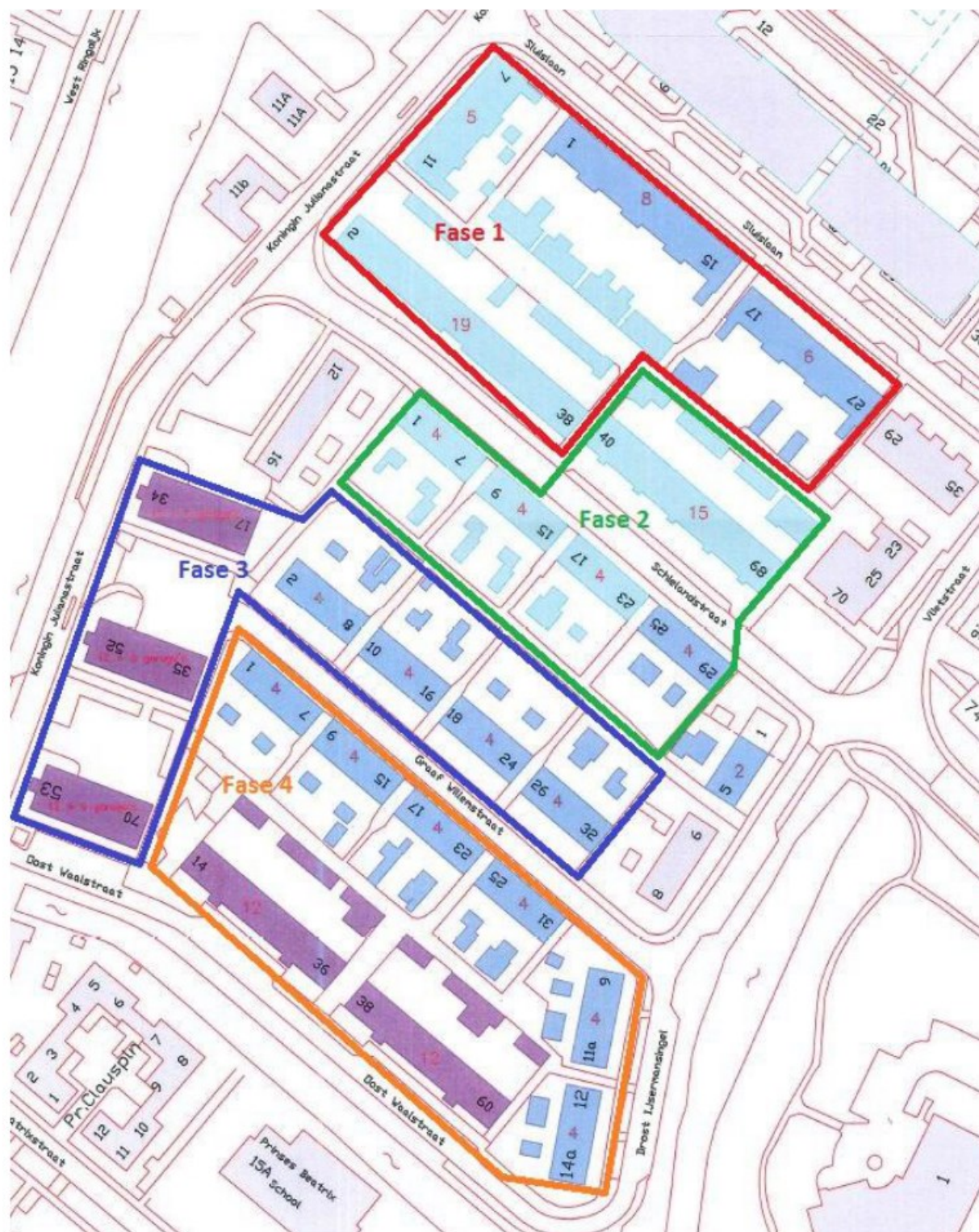
6.1 Wij adviseren u het begrip professionals te verduidelijken.

Reactie MW: Hier maken wij van ‘medewerkers’

6.2 Toevoegen: per post en mail periodiek en actief informeren.

Reactie MW: Mozaïek Wonen gebruikt email alleen als emailadressen bij ons bekend zijn. Standaard worden (nieuws) brieven per post verstuurd.

Bijlage 2 Het te ontwikkelen woonprogramma



Aantallen sloop en nieuwbouw alle fases	Sloop	Nieuwbouw
Eengezinswoningen	63	48
Appartementen	94	108
Benedenwoningen	9	10
Bovenwoningen	9	20
Totaal woningen	175	186

Fase 1;

Sloop 38 woningen gelegen aan:

- Sluislaan 1 t/m 27 (oneven, inclusief garages)
- Koningin Julianastraat 7 t/m 11
- Schiellandstraat 2 t/m 38 (even)

Nieuwbouw 55 woningen bestaande uit:

- 5 benedenwoningen (ca. 70 m²) en 10 bovenwoningen (ca. 70 m²) Sluislaan
- 2x 20 appartementen Kon. Julianastraat (ca. 65-75 m²)

Fase 2;

Sloop 33 woningen gelegen aan:

- Schiellandstraat 40 t/m 68 (even)
- Schiellandstraat 1 t/m 29-A (oneven)

Nieuwbouw 26 woningen bestaande uit:

- 11 eengezinswoningen (ca. 100 m²)
- 5 benedenwoningen en 10 bovenwoningen (ca. 70 m²)

Fase 3;

Sloop 52 woningen gelegen aan:

- Koningin Julianastraat 17 A t/m 70 (woningen + garages)
- Graaf Willemstraat 2 t/m 32 (even)

Nieuwbouw 55 woningen bestaande uit:

- 15 eengezinswoningen (ca. 100 m²)
- 2x 20 appartementen (ca. 65-75 m²)

Fase 4;

Sloop 52 woningen gelegen aan:

- Oost Waalstraat 14 t/m 60 (even)
- Drost IJsermansingel 9 t/m 14 A
- Graaf Willemstraat 1 t/m 31 (oneven)

Nieuwbouw 50 woningen bestaande uit:

- 22 eengezinswoningen (ca. 100 m²)
- 28 appartementen (ca. 65-75 m²)