

Vraag & Antwoord Sociaal Plan

- 1. De regels in dit sociaal plan zijn extra of sluiten aan op de bestaande wetten en regels. Natuurlijk blijven alle wettelijke rechten en plichten van de huurders gelden en zal Rhiant deze respecteren. In dit sociaal plan staan vooral zaken die Rhiant aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen. – Wat valt hieronder?** Huisvestingsverordening, huurrecht, besluit kleine herstellingen et cetera
- 2. Planning** – Deze staat niet in het Sociaal Plan en zal daar ook niet in worden vastgelegd, deze wordt wel gedeeld in de klankbordgroep.
- 3. Is er huurgewenning mogelijk?** Nee, iedereen kan weer terug keren naar een passende sociale huurwoning, hiermee gaan we ervan uit dat dit betaalbaar is voor iedereen. Ontvangt u huurtoeslag, dan kunt u op www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/ een proefberekening maken van de hoogte van uw huurtoeslag bij een andere huurprijs.
- 4. Wat is er voor nodig om het Sociaal Plan stop te zetten?** Dit soort sloop/nieuwbouw projecten zijn ingewikkelde projecten waar veel bij komt kijken en van te voren niet altijd alles kan worden voorzien. Er moeten procedures worden doorlopen, het moet financieel haalbaar zijn et cetera. Omdat niet alles voorzien kan worden, staat de mogelijkheid erin dat het Sociaal Plan stop kan worden gezet. Want mocht het project om wat voor reden dus toch niet gerealiseerd kunnen worden, is het logisch dat bewoners ook niet meer uit hoeven te verhuizen en dus ook geen aanspraak meer kunnen doen op het Sociaal plan.
- 5. Hoe wordt er met WMO voorzieningen omgegaan?** WMO voorzieningen is geheel de verantwoordelijkheid van de gemeente, hier speelt Rhiant verder geen rol in. Mocht er iets bijzonders zijn, kan altijd gekeken worden naar maatwerk.
- 6. Wat gebeurt er als mensen zich niet hebben ingeschreven als Woningzoekende?** Als mensen zichzelf niet hebben ingeschreven, kunnen wij geen voorrang verstrekken aan deze mensen en kunnen zij niet zelf reageren op andere woningen. Ook bouwen ze geen inschrijfduur op. Hierdoor verkleinen zij hun kansen, enerzijds omdat ze niet zelf zoeken, maar ook bij terugkeer omdat ze geen inschrijfduur opbouwen. Deze mensen zijn hierover geïnformeerd. Op het moment dat zij 6 maanden voor de sloop zelf geen woning hebben gevonden, wordt er volgens procedure zoals omschreven in het Sociaal plan een woning aan hen aangeboden.
- 7. Hoe vaak mag een woning tijdens het zelf zoeken met sloopvoorrang of later met stadsvernieuwingsurgentie worden geweigerd?** Nadat het interne voorgenomen sloopbesluit is genomen, heeft u een sloopvoorrang ontvangen voor alle woningen van Rhiant, die voor u passend zijn volgens de regelgeving. Hiermee kunt u zelf reageren op woningaanbod van Rhiant op Woonkeus. Krijgt u een woning aangeboden en voldoet deze bij nader inzien niet aan uw wensen, kunt u deze zonder consequenties afwijzen. Nadat het definitieve sloopbesluit is genomen, dit is minimaal 1 jaar voor de daadwerkelijke sloop, ontvangt u een stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie kunt u zelf met voorrang reageren op alle woningen in de Drechtsteden die aangeboden worden op www.Woonkeus.nl en volgens de regelgeving passend zijn voor u. Het huisvestingsprofiel is eengezinswoning of meergezinswoning. Krijgt u een woning aangeboden en voldoet deze bij nader inzien niet aan

uw wensen, kunt u deze ook zonder consequenties afwijzen. Heeft u nog geen woning gevonden via Woonkeus of reageert u niet op woningen, dan biedt Rhiant u 6 maanden voor sloop een gelijkwaardige woning aan. Elke bewoner heeft recht op twee passende aanbiedingen in Hendrik-Ido-Ambacht voor een gelijkwaardige woning. Mocht van de eerste aanbieding door de bewoners geen gebruik zijn gemaakt zal Rhiant een definitief aanbod doen. Wijst de bewoner ook dit aanbod af, zal Rhiant de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst vragen. Ondertussen blijft het laatste aanbod beschikbaar tot het moment nadat de rechter uitspraak heeft gedaan.

8. **Bij het toewijzen van een woning gebruikt Rhiant de regels van passend toewijzen. Hierop kan alleen een uitzondering worden gemaakt voor de huurders van wie het huidig verzamelinkomen te hoog is. Voorstel is de tekst aan te passen naar moet i.p.v. kan.** Hiermee wordt bedoeld dat er uitzonderingen gemaakt kunnen worden voor mensen met een hoog inkomen zodat zij voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Er kan geen uitzondering gemaakt worden voor mensen met een laag inkomen. Zij mogen volgens de regelgeving passend toewijzen geen woning huren die een hogere huur heeft dan passend is bij hun inkomen. Bij de terugkeergarantie (9) wordt verder ingegaan op toewijzen van woningen aan mensen met een hoog inkomen.
9. **Wat houdt terugkeergarantie precies in? En kunnen scheefwoners ook zonder belemmering terugkeren?** Wat de terugkeergarantie inhoudt staat omschreven in het sociaal plan. Mensen die een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoningen hebben ook recht op terugkeergarantie. Rhiant is de enige corporatie in de Drechtsteden die de terugkeergarantie ook voor deze doelgroep hanteert. Hierbij is de beperking dat wij aan de huidige 80-10-10 regelgeving moeten voldoen. Dit betekent dat wij jaarlijks maximaal 10% aan middeninkomens en 10% aan hoge inkomens mogen verhuren en dus niet meer. Dit kan betekenen dat als wij door een verhuring aan iemand met een hoog inkomen boven het toegestane percentage uitkomen dat wij deze woning niet kunnen toewijzen.

Op dit moment is de regelgeving nog 10% aan middeninkomens en 10% ruimte om vrij toe te wijzen. Deze regelgeving wordt in 2021 waarschijnlijk beperkt tot in het totaal 7,5% vrije ruimte (en niets meer apart voor middeninkomens). Door het maken van beleid en het vastleggen hiervan in de prestatieafspraken kan deze ruimte uitgebreid worden naar 15%.

Rhiant zal dit beleid maken vanwege het tekort aan woonruimte voor middeninkomens in Ambacht en vanwege onze herhuisvestingsopgave voor dit project. Uitgaande van gemiddeld 99 mutaties per jaar bij Rhiant, hebben we met 15% sowieso ongeveer 14 woningen die we aan hoge inkomens kunnen toewijzen binnen de regelgeving. Bij de oplevering van nieuwbouw, neemt het aantal verhuringen toe met het aantal opgeleverde nieuwbouw woningen. Uitgaande van ongeveer 120 nieuwbouwwoningen in dit plan kunnen er dus voor het gehele plan nog 18 woningen extra aan hoge inkomens worden verhuurd. Uitgaande van de bij ons bekende gegevens zou het aantal mogelijkheden door de reguliere mutaties + de nieuwbouw meer dan voldoende moeten zijn om alle mensen in dit plangebied met een hoog inkomen te huisvesten. Omdat wij ons geen uitzondering op de regelgeving kunnen veroorloven, moeten wij altijd de regelgeving noemen als harde eis. Maar het risico dat wij in de nieuwbouw een toewijzing niet kunnen doen vanwege een hoog inkomen, is heel klein.

- 10. Huurverhoging – Verzoek om ook de huurverhoging per 1 juli 2019 terug te draaien.** Het voorgenomen besluit om deze woningen te slopen is genomen na deze jaarlijkse huurverhoging. Daarom vinden we deze huurverhoging niet onredelijk.
- 11. Dubbele huur – Verzoek om ook bij terugkeer naar de woning geen dubbele huur te rekenen.** Met een tweede (geen wettelijk verplichte) verhuiskostenvergoeding bij terugkeer, ondersteunen wij de wens om terug te keren. Wij vinden het niet nodig om daar boven op nog een tweede keer geen dubbele huur te rekenen. We gaan akkoord met het verzoek om voor de laagste inkomens (huurtoeslaggerechtigden) ook bij een tweede keer verhuizen deze dubbele voor onze rekening te nemen.
- 12. ZAV – hoe wordt de hoogte bepaald? En het verzoek dit nu al te inventariseren.** De hoogte van een eventuele vergoeding voor een Zelf Aangebrachte Voorziening wordt gebaseerd op de investering in relatie tot de ouderdom van de verandering. Omdat ouderdom een rol speelt, is het niet gebruikelijk en niet logisch om nu al ZAV's te inventariseren, aangezien het moment van verhuizen het moment is waarop de ouderdom van de verandering bepaald wordt. Wel kunnen we om er een gevoel bij te krijgen een enkele woning als proef behandelen, waarbij we bepalen wat de vergoeding zou zijn als er nu verhuisd zou worden. In bijlage 3 van het sociaal plan staat uit gewerkt hoe het voorstel is om te komen tot een mogelijke vergoeding voor een ZAV.
- 13. Gaat Rhiant de regelgeving (80-10-10) aanhouden?** Rhiant is verplicht zich aan deze regelgeving te houden. Zie verder antwoord bij vraag 8.
- 14. Komen er garageboxen terug?** Rhiant bouwt geen garages terug in het nieuwe plan. Het verzoek is gedaan om deze mensen ook te informeren over het feit dat de garages onder dit plan vallen. Rhiant pakt dit op.
- 15. Als er niks op Woonkeus staat moeten we dan afwachten of naar de vrije sector?** Het is goed om op Woonkeus te kijken om jezelf te oriënteren op waar je graag zou willen wonen. Er zullen altijd woningen op Woonkeus komen. Als deze niet aan je wensen voldoen, dan is het goed om af te wachten. Alleen voor mensen met een hoog inkomen is het ook mogelijk naar vrije sector woningen te kijken indien zij dit wensen.
- 16. Hoe wordt er met alle regels omgegaan als iemand (ernstig) ziek wordt?** Rhiant zal dan altijd in overleg bekijken wat er nodig is aan eventueel maatwerk.
- 17. De leegstaande woningen worden verhuurd via een buitenstaander. Kunnen deze ook ingezet worden als wisselwoning.** Omdat op dit moment de nieuwbouw plannen en fasering nog onbekend is, worden deze niet als wisselwoning ingezet. Mocht in een latere fase blijken dat er wisselwoningen nodig zijn bekijken we of dit binnen de fasering mogelijk is.
- 18. Er was verteld dat voor mensen met een hoog inkomen in Woonkeus geen woningen zichtbaar waren.** Door de sloopurgentie is dit nu niet meer juist, ook mensen met een hoog inkomen zien alle woningen van Rhiant die op Woonkeus worden aangeboden.
- 19. Heeft de vertraging van de bouw van het appartementencomplex (op schoollocatie) invloed op dit plan.** Nee, dit is een losse ontwikkeling van een andere ontwikkelaar.

20. **Als de koophuizen blijven staan wordt er dan omheen gebouwd?** Rhiant hoopt dat het lukt om alle koopwoningen terug te kopen om zo een zo goed mogelijk nieuwbouwplan te kunnen realiseren. Mocht echter blijken dat niet alle kopers hun woning aan ons terug willen verkopen, dan moet hier met de nieuwbouwplannen rekening mee worden gehouden.
21. **Hoe moeten we omgaan met onze achterban vraagt de Klankbordgroep (KBG), omdat we nu geen informatie kunnen geven.** Alle informatie die aan de KBG wordt gegeven is openbaar en mag met iedereen gedeeld worden, tenzij wij expliciet aangeven dat iets vertrouwelijk is. Het is aan de KBG zelf om te bepalen hoe zij met de medebewoners in de buurt willen communiceren.
22. **Mensen in de buurt worden onzeker en de nieuwsbrief draagt hier niet positief aan bij.** Graag hoort Rhiant aan welke informatie behoefte is in de wijk, dan kunnen we hier in de nieuwsbrief aandacht aan besteden.
23. **Is alle grond van Rhiant?** Ja (behalve die van de verkochte woningen, de stoepen, parkeerplaatsen en straten)
24. **Om een mening te vormen over de ZAV vergoeding wordt verzocht een aantal proeftaxaties uit te laten voeren?** Rhiant maakt een afspraak hiervoor op 2 adressen om dit zowel zelf uit te voeren, als met een externe deskundige. Deze taxatie wordt gedeeld met de klankbordgroep.

Graag meld ik hier nog wel de juridische context van een ZAV. Een ZAV komt in beginsel voor eigen rekening en risico van de huurder qua investeringen. Juridisch gezien zijn wij dus niet verplicht om hier een vergoeding voor uit te keren. In art. 7:242 lid 1 BW staat aangegeven dat verhuurder alle risico's en kosten van een ZAV bij huurder kan neerleggen en daarmee wordt een vergoeding contractueel uitgesloten. Wij realiseren ons goed dat het in dit geval geen eigen keuze is van bewoners om te verhuizen. En daarom vinden wij het ook redelijk om in deze situatie wel een vergoeding voor de bewoners af te spreken. Hierbij is het uitgangspunt dat de vergoeding een redelijke tegemoetkoming is in de investering die door de huurder is gedaan, waarbij rekening wordt gehouden met de afschrijving. Oftewel een tegemoetkoming in de restwaarde.