



**Sociaal Plan
Meermanstraat 2 tot en met 112**

Inhoudsopgave

Beste bewoner	3
Hoofdstuk 1 – Algemeen	4
Hoofdstuk 2 – Huisbezoek.....	5
Hoofdstuk 3 – Herhuisvesting	6
Hoofdstuk 4 – Huuropzegging	8
Hoofdstuk 5 – Vertrek uit uw huidige woning	9
Hoofdstuk 6 – Financiële tegemoetkoming en overige afspraken	10
Hoofdstuk 7 – Beheer tot sloop	12
Bijlage 1 Belangrijke adressen en telefoonnummers....	13
Bijlage 2 Uitleg begrippen	14
Bijlage 3 Inkomenstabel.....	15

Delft, 5 juli 2023

Beste bewoner,

U woont in 1 van de 56 appartementen aan de Meermanstraat 2 tot en met 112 met een vast huurcontract.

Op 25 mei 2023 kreeg u bericht u dat dit gebouw in 2025 wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. We hebben een renovatie overwogen. We kiezen niet hiervoor. De kwaliteit van de woningen wordt hierdoor niet beter. Ook lossen we daarmee niet alle klachten op over bijvoorbeeld gehorigheid, riolering, ventilatie, verwarming en isolatie. Door nieuwe woningen te bouwen, verbeteren we de woonkwaliteit en maken we de woningen meer duurzaam.

Eind december 2024 moet u verhuisd zijn. Deze boodschap betekent natuurlijk heel veel voor u. U moet nu op zoek naar een andere woning. U hoeft dat niet alleen te doen. Wij gaan u daarbij helpen.

Met uw nieuwe bewonerscommissie is nauw samengewerkt aan dit sociaal plan. In juni 2023 hebben we dit plan met elkaar vastgesteld. Leest u het goed door. Zo weet u welke afspraken u gaan helpen bij het vinden van een andere woning.

Binnenkort maken we een afspraak met u voor een huisbezoek. Bij u thuis spreken we dan alles goed door. Uiteraard kunt u dan ook al uw vragen stellen. Na afloop van dit gesprek weet u wat u zelf moet doen en wat Woonbron voor u doet.

Is u daarna nog iets niet duidelijk? Neem dan contact op met de projectbegeleider via 088 966 00 00.

Het tijdpad



Hoofdstuk 1 – Algemeen

Voor wie is dit sociaal plan bestemd?

Hieronder leest u voor wie dit sociaal plan is bedoeld. Kunt u alle vragen met 'ja' beantwoorden? Dan is dit plan voor u een belangrijke hulp bij het vinden van een andere woning.

1. Bent u de hoofdhuurder (staat uw naam op de huurovereenkomst)?
2. Huurt u een woning voor eigen bewoning op 1 van de volgende adressen: Meermanstraat 2 tot en met 112?
3. Heeft u een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, dus niet voor bijvoorbeeld een jaar?
4. Staat u bij de gemeente ingeschreven op dit adres?

En woont u ook echt in de woning?

Heeft u alles met 'ja' kunnen beantwoorden, dan is dit sociaal plan voor u bedoeld.

Ingangsdatum sociaal plan

U heeft dit sociaal plan persoonlijk ontvangen en voor ontvangst ondertekend. Alles wat u in dit plan leest, geldt vanaf 5 juli 2023. Behalve de verhuiskostenvergoeding. Die is al vanaf 31 mei 2023 van kracht.

Hoofdstuk 2 – Huisbezoek

De volgende stappen zijn nodig om u te helpen bij het vinden van een andere woning.

Een medewerker van Woonbron maakt binnen 1 maand na ontvangst van dit sociaal plan een afspraak voor een gesprek. De medewerker maakt deze afspraak met alle huurders die met een vaste huurovereenkomst aan de Meermanstraat 2 tot en met 112 in Delft wonen. U hoeft voor deze afspraak niet te reizen. De medewerker van Woonbron komt bij u op huisbezoek. Wilt u dat iemand uit uw omgeving bij deze afspraak is? Dat kan uiteraard, want 2 horen meer dan 1. U regelt dan zelf dat die persoon bij de afspraak is.

In dit gesprek bespreken we uw woonwensen en zal de medewerker al uw vragen beantwoorden. En als dat nodig is, hulp bieden.

Wat gebeurt er tijdens het huisbezoek?

Tijdens dit gesprek horen we graag van u:

- Wat uw inkomen is;
- Met wie u in de woning woont. Bijvoorbeeld of u thuiswonende kinderen heeft;
- Welke wensen u heeft voor een andere woning;
- Waar u wilt wonen;
- Of u straks wilt terugkeren naar de nieuwbouw. Als u aan de voorwaarden voor de nieuwbouw voldoet, ontvangt u enkele maanden voordat we de nieuwe woningen gaan adverteren bericht.

Als het gesprek is afgelopen, krijgt u een formulier met alle afspraken die we tijdens het gesprek hebben gemaakt. Ook uw woonwensen staan in dit formulier. Leest u het goed door voordat u het ondertekent. U krijgt op een later moment een kopie van het getekende formulier met de gemaakte afspraken.

Wat gebeurt er na het huisbezoek?

U heeft een digitale inschrijving nodig om te kunnen reageren op beschikbare woningen. Heeft u nog geen digitale inschrijving? Dan kan Woonbron dit voor u regelen. Dit kunt u bespreken tijdens het huisbezoek. Een digitale inschrijving kost € 11,- per jaar als u dit bedrag automatisch laat afschrijven. Maakt u het bedrag zelf over, dan kost de digitale inschrijving € 13,50 per jaar.

Let op!

Heeft u een digitale inschrijving? Dan betaalt u vanaf de datum dat u een urgentie heeft niet meer voor de verlenging. Woonbron betaalt dan deze kosten voor u tot aan uw verhuizing.

Wij vragen de urgentie voor u aan bij de gemeente Delft. Met een urgentie heeft u voorrang op andere woningzoekenden als u op een passende (sociale) woning heeft gereageerd. Tijdens het huisbezoek hoort u wanneer u een e-mail over de urgentie kunt verwachten. Zodra u deze urgentie heeft is deze geldig van 1 oktober 2023 tot 1 oktober 2024.

Digitale inschrijving op Woonnet Haaglanden

Op www.woonnet-haaglanden.nl ziet u op welke woningen in Delft en in de regio Haaglanden u kunt reageren. Dat kan alleen met een digitale inschrijving op Woonnet Haaglanden. Deze inschrijving is ook nodig voor de aanvraag van uw urgentie.

Hoofdstuk 3 – Herhuisvesting

In de Huisvestingsverordening Delft staan de regels voor de toewijzing van een andere woning. Zo spelen inkomen, huurprijs, gezinssamenstelling en de grootte van de woning een belangrijke rol.

Er zijn 2 belangrijke punten waarmee u rekening moet houden:

- 1) Woonbron vraagt per 1 oktober 2023 een urgentie voor u aan. U krijgt deze urgentie van de gemeente Delft. Daarna kunt u hiermee zelf reageren op de woningen die op www.woonnet-haaglanden.nl staan. Met deze urgentie heeft u voorrang op andere woningzoekenden. Het is belangrijk dat u reageert op woningen die passen bij uw zoekprofiel. In het zoekprofiel staan uw inkomen, uw gezinssamenstelling en in sommige gevallen uw leeftijd. Er staat ook in op welke type woning u mag reageren. Bijvoorbeeld een flat met of zonder lift, een portiekwoning, een 55+-woning. Zo kunt u gericht op aangeboden woningen reageren.
- 2) U krijgt minimaal een vergelijkbare woning terug, **als** het inkomen en de gezinssamenstelling passend zijn.

Afwijzen van een woning

Als u een woning krijgt aangeboden, mag u deze afwijzen. U gaat daarna met uw digitale inschrijving weer zelf op zoek naar een andere passende woning. Is het u na 6 maanden niet gelukt een andere passende woning te vinden? Dan gaat Woonbron u hierbij helpen. Ook dan kunt u nog 2 keer een woning, die wij u aanbieden, afwijzen. Wijst u ons derde aanbod ook af? Dan zullen we de rechter vragen of wij u 3 keer een passende aanbieding hebben gedaan. Als dat zo is, zal de rechter u verplichten om ons derde aanbod te accepteren.

Het vinden van een andere woning

Er zijn 4 mogelijkheden bij het zoeken naar een passende nieuwe woning:

- 1) *U wilt een woning van Woonbron huren*
U kunt met uw digitale inschrijving vanaf 1 oktober 2023 **met voorrang** reageren op alle woningen die voldoen aan uw zoekprofiel op Woonnet Haaglanden. Als u in de eerste 6 maanden geen geschikte woning heeft kunnen vinden, zal Woonbron u actief gaan helpen bij het vinden van een passende woning bij Woonbron. U krijgt woningen aangeboden.
- 2) *U wilt een woning van een andere woningcorporatie in Delft of de regio Haaglanden huren.*
U kunt met uw digitale inschrijving vanaf 1 oktober 2023 **met voorrang** reageren op alle woningen die voldoen aan uw zoekprofiel op Woonnet Haaglanden.
- 3) *U wilt buiten de regio Haaglanden een woning huren*
Als u naar een woning buiten de regio Haaglanden wilt verhuizen, moet u zichzelf inschrijven bij de gemeente of woningcorporatie van uw keuze. Let op, u heeft **geen** voorrang op de andere woningzoekenden.

-
- 4) *U wilt een woning kopen of een vrije sectorwoning huren*
Een woning kopen of een vrije sectorwoning huren behoort ook tot de mogelijkheden. Als u meer informatie wilt over het kopen van een woning of het huren van een vrije sectorwoning, dan kunt u dit aangeven bij het huisbezoek. Meer informatie vindt u bijvoorbeeld op www.woonbronmakelaars.nl of www.funda.nl.

Heeft u interesse in een woning en wilt u weten of deze voor u passend is? Bel ons gerust en vraag naar de projectbegeleider.

Terugkeer naar nieuwbouw

De verwachting is dat eind 2026 de nieuwbouw klaar is voor zijn nieuwe huurders. Tijdens het huisbezoek kunt u aan ons doorgeven of u naar de nieuwbouw wilt terugkeren. Als u aan de voorwaarden voor toewijzing van de nieuwe woning voldoet, krijgt u voorrang op andere woningzoekenden. Op dit moment zijn deze voorwaarden nog niet bekend. Houdt u rekening ermee dat u bij terugkeer naar de nieuwbouw **niet** opnieuw verhuiskostenvergoeding ontvangt.

Wat als u spijt van uw keuze heeft?

We gaan er niet van uit, maar toch kan het voorkomen dat u spijt heeft van uw verhuizing. Laat ons dit dan binnen 2 jaar na uw verhuizing weten. Uw inschrijfduur als woningzoekende wordt dan tijdelijk, voor de periode van maximaal 2 jaar na uw verhuizing, hersteld.

Let op: deze regeling is alleen geldig als u met uw urgentie deze woning heeft gevonden. En bij terugkeer heeft u geen recht meer op een vergoeding voor de verhuiskosten.

Hoofdstuk 4 – Huuropzegging

Op 1 januari 2025 moet iedereen in de Meermanstraat zijn verhuisd. Een half jaar van tevoren zegt Woonbron de huur per (aangetekende) brief op met alle huurders die een vast contract hebben. Dat is op 1 juni 2024. Woonbron verwacht daarna binnen 6 weken een schriftelijke instemming van u.

Als u niet reageert, vraagt Woonbron aan de rechter om de huurovereenkomst te beëindigen per 31 december 2024.

Hoofdstuk 5 – Vertrek uit uw huidige woning

Opzeggen huur

Zodra u het huurcontract voor de nieuwe woning heeft getekend, kunt u de huur voor uw woning in de Meermanstraat opzeggen.

De huurbetaling voor uw huidige woning eindigt op het moment dat de huur voor uw nieuwe contract ingaat. U hoeft dus geen dubbele huur te betalen. U krijgt dan maximaal 4 weken de tijd om te verhuizen.

Heeft u een woning gevonden bij een andere woningcorporatie? Dan zien wij graag uw nieuwe huurcontract als u bij ons de huur van uw huidige woning opzegt. Zo betaalt u geen dubbele huur.

Wat komt er kijken bij een verhuizing?

- Nadat u de huur heeft opgezegd, maken we 2 afspraken. 1 voor de eerste controle en 1 voor de eindcontrole. U ontvangt per mail een bevestiging van de opzegging.
 - Samen met u voeren we de eerste controle van uw woning uit.
 - Na de controle laten we een rapport achter waarin staat hoe u de woning moet achterlaten. In ieder geval mogen er geen spullen en huisvuil in de woning, de berging en het balkon achterblijven. Ook verwachten we dat u de badkamer en het toilet heeft schoongemaakt. Daarnaast dat het vuil op de vloeren met de bezem is weggehaald.
 - 1 maand nadat u de huur heeft opgezegd, voert Woonbron de eindcontrole uit waarna u de sleutels inlevert.
 - U zegt zelf uw contract op met andere leveranciers bijvoorbeeld voor gas, elektra, water, telefoon, internet, zorg aan huis.
- Heeft u een geiser of boiler van Eneco hangen? Dan moet u het contract zelf opzeggen bij Eneco.

Geen vergoeding voor zaken die u zelf heeft aangebracht

Tenzij u in de afgelopen 3 jaren van ons goedkeuring hiervoor heeft gekregen.

Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO)

Deze wet regelt hulp voor bewoners die ondersteuning nodig hebben. Woonbron verplaatst zelf geen WMO-voorziening, maar kan u wel doorverwijzen naar de organisatie die een WMO-voorziening van de huidige woning naar de nieuwe woning verplaatst.

Hulp bij verhuizing

U regelt zelf de verhuizing. Woonbron kan bewoners namen doorgeven van erkende verhuizers.

Meterstanden

Bij de eindcontrole van uw woning nemen wij uw meterstanden op. Deze komen in het rapport te staan. We raden u aan een foto van deze meterstanden te maken. Geef deze meteen door aan uw leveranciers. Als u een slimme meter heeft, kunt u toestemming geven deze op afstand af te lezen.

Hoofdstuk 6 – Financiële tegemoetkoming en overige afspraken

Verhuiskostenvergoeding

U ontvangt een eenmalige verhuiskostenvergoeding van in totaal € 7.156,- (prijspeil 28 februari 2023). Normaal gesproken geldt een verhuiskostenvergoeding zodra de urgentieperiode is ingegaan. Voor u zou dat in oktober 2023 zijn. Woonbron komt zijn bewoners graag tegemoet. Daarom wijken we van deze regel af en krijgen huurders met een vast huurcontract nu al deze vergoeding zodra zij verhuizen.

Dit bedrag keren we in 2 delen uit

Het eerste gedeelte, € 5.726,-, maakt Woonbron over naar uw bank- of girorekening. Dit doen wij binnen 14 dagen na de eerste controle van de woning.

Het tweede gedeelte, € 1.430,-, ontvangt u binnen 14 dagen op uw rekening nadat de eindcontrole van de woning heeft plaatsgevonden. Uiteraard als u de woning achterlaat zoals tijdens de eerste controle is afgesproken en u de sleutels bij ons heeft ingeleverd. Let op: als u een betalingsachterstand bij ons heeft, verrekenen we deze achterstand eerst met dit bedrag.

De eindnota ontvangt u binnen 4 weken. Let wel, u kunt nog een eindafrekening van de service- en stookkosten ontvangen.

De waarborgsom die in het verleden is betaald, is in 1998 afgeschaft en aan iedereen uitbetaald.

U betaalt geen dubbele huur

In hoofdstuk 5 las u al dat u de huur voor uw huidige woning moet blijven betalen totdat u het contract voor uw nieuwe woning heeft getekend. Zodra u dit heeft getekend, kunt u de huurovereenkomst met Woonbron opzeggen. U levert dan een kopie van het nieuwe contract in bij Woonbron. U heeft een maand de tijd om uw woning volgens afspraak op te leveren. Teveel betaalde huur ontvangt u terug.

U betaalt geen huurverhoging

Vanaf 1 juli 2023 tot aan uw verhuizing betaalt u geen huurverhoging.

Verschil van mening (geschil)

Heeft u met Woonbron een verschil van mening (een geschil) over de uitvoering van dit sociaal plan? Of over de passendheid van een aangeboden woning? Breng uw klacht dan eerst onder de aandacht van het klachtenteam van Woonbron.

Komt u er samen niet uit? dan kunt u de onafhankelijke externe Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland inschakelen. Dit kost u niets. Om een verschil van mening voor te leggen aan deze commissie, kunt u terecht op de site www.kcwzh.nl. Op de site kunt u onder meer het formulier downloaden wat u hiervoor nodig heeft. Ook leest u daar de werkwijze, regels en voorwaarden.

Indien er verschil van mening is over de hoogte van de verhuiskostenvergoeding kunt u geen beroep doen op de Klachtencommissie en wordt dit voorgelegd aan de rechtbank.

Uitzondering in een noodgeval (hardheidsclausule)

Woonbron kan in het voordeel van de huurder van dit sociaal plan afwijken. Bijvoorbeeld als dit plan nadelige gevolgen heeft voor u of uw huisgenoten. Ook als dit plan niet in een maatregel voorziet. Dit maatwerk bieden we alleen bij hoge uitzondering.

Hoofdstuk 7 – Beheer tot de sloop/grootschalige renovatie

Vrijgekomen woningen aan de Meermanstraat 2 tot en met 112 blijven niet leeg. Ze worden sinds juni 2022 tijdelijk verhuurd door Interveste. Tot aan de einddatum van verhuur zorgt Woonbron in overleg met uw bewonerscommissie ervoor dat de flat schoon, heel en veilig blijft.

Onderhoud van uw woning

Zolang u in uw huidige woning woont, voert Woonbron het noodzakelijke onderhoud en beheer uit. Reparatieverzoeken kunt u aan ons doorgeven. Dit kan via www.woonbron.nl of via WhatsApp (06 83 90 98 55). U kunt ons ook bellen op 088 966 00 00.

Delft, 5 juli 2023

Namens Woonbron Delft

Arno Hoeneveld
Regiomanager

Namens uw bewonerscommissie

Mariëlle Medenblik
Voorzitter

Bijlage 1 Belangrijke adressen en telefoonnummers

Woonbron Delft (bezoek op afspraak)

Aart van der Leeuwlaan 8
2624 LD Delft

Telefoon: 088 966 00 00
WhatsApp: 06 83 90 98 55
Reparatieverzoeken: www.woonbron.nl of 088 966 00 00

Contactpersonen:
Nathalie Douma, projectbegeleider
Miguel Rivera van Loon, sociaal beheerder
Femke Klop, complexbeheerder
Gladys Mitchell, projectcoördinator

Mocht het zo zijn dat een medewerker niet bereikbaar is, laat u dan uw telefoonnummer achter. De medewerker belt u dan terug.

Woonbron Makelaars

Telefoon: 088 966 03 00

Gemeente Delft

Telefoon: 14015
WhatsApp: 06 52 73 94 76

Grofvuil

Voor het ophalen van grofvuil maakt u een afspraak met Avalex via www.avalex.nl of 0900 0507. U kunt grofvuil ook zelf brengen naar de milieustraat aan de Voltaweg 11. Hiervoor heeft u een (digitale) Avalexpas nodig, aan te vragen op www.avalex.nl.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

Postbus 610
3300 AP DORDRECHT
085-21002 44 (maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 17.30 uur)
info@kcwzh.nl

Politie

Geen spoed, wel politie: 0900 8844
Als elke seconde telt: 112

Bijlage 2 Uitleg begrippen

Urgentie

Met een urgentie heeft u voorrang op andere woningzoekenden als u op een passende woning heeft gereageerd. Uw urgentie is geldig van 1 oktober 2023 tot 1 oktober 2024.

Digitale inschrijving

Met een digitale inschrijving op Woonnet Haaglanden kunt u reageren op passende woningen in de regio Haaglanden. Voor meer informatie kijkt u op: www.woonnet-haaglanden.nl.

Zoekprofiel

Hierin staat het aantal personen van uw huishouden en uw inkomen. Ook het type woning. Bijvoorbeeld een flat met of zonder lift, een portiekwoning, een 55+ woning. Zo kunt u gericht op aangeboden woningen reageren.

Bijlage 3 Inkomenstabel

Standaardtabel 2023				
Netto huur	1 persoon	2 personen	3-4 personen	5+ personen
€ 0 tot en met aftoppingsgrens (€ 647,19 ^a /€ 693,60 ^b)	tot € 25.475	tot € 34.575	tot € 34.575	tot € 34.575
Boven aftoppingsgrens (€ 647,20 ^a /€ 693,61 ^b) tot en met € 808,06	€ 25.475 tot € 44.035	€ 34.575 tot € 48.625 ^a	€ 34.575 tot € 51.863	€ 34.575 tot € 51.863
€ 808,07 tot en met € 1015,31	3 x jaarhuur tot € 66.052,50	3 x jaarhuur tot € 76.052,50		
Vanaf € 1015,32	3 x jaarhuur tot onbeperkt			

^a 1 of 2 persoonshuishouden

^b 3 of meer persoonshuishoudens
