

Sociaal Plan

“Ontmanteling woonwagenlocatie Staalindustrieweg”

Sociaal plan ontmanteling woonwagenlocatie Staalindustrieweg

Inleiding

In dit Sociaal Plan heeft de gemeente Alblasterdam vastgelegd hoe de gemeente omgaat met de verschillende situaties bij de ontmanteling van de Staalindustrieweg, zodat voor de verschillende partijen duidelijk is waar hij/zij op kan rekenen tijdens het proces. De verschillende partijen in het proces zijn:

1. De gemeente Alblasterdam als verhuurder van de standplaatsen op de Staalindustrieweg;
2. De officiële huurders van de standplaatsen op de Staalindustrieweg;
3. De eigenaren van de gedoogde woonwagens die in het openbaar gebied geplaatst zijn nabij de acht officiële standplaatsen aan de Staalindustrieweg;
4. Woningstichting Woonkracht10 als toekomstig verhuurder van de woonwagenwoningen en mogelijk ook standplaatsen;

Voorwoord

De huidige locatie van de woonwagenlocatie aan de Staalindustrieweg is niet langer geschikt als woonlocatie, gezien de milieubelasting van de daar aanwezige industrie en verkeer. Er zijn twee nieuwe woonlocaties binnen het projectgebied Lint Vinkenpolderweg aangewezen ter onderzoek om de 16 gezinnen mogelijk te herhuisvesten. De woonlocaties zijn opgesplitst in een locatie met zes sociale huurwoningen en een woonwagenlocatie met tien standplaatsen. De woonfunctie aan de Staalindustrieweg moet worden ontmanteld voor 1 januari 2019.

Besluitvorming

De woonwagenlocatie Staalindustrieweg bestaat uit een woongedeelte en een bedrijvengedeelte. In de brief van 6 mei 2004 heeft het college toegezegd met de ontmanteling van de Staalindustrieweg te zorgen voor zestien standplaatsen. Ons college wil zich aan deze toezegging houden en kiest er voor deze brief als uitgangspunt bij het beleid te hanteren. Het wonen op de woonwagenlocatie Staalindustrieweg is echter eindig. De milieubelasting van industrie en verkeer is zodanig dat verplaatsing naar een veiliger leefomgeving benodigd is. De huidige woonwagenlocatie is in de toekomst niet meer bestemd voor woonfuncties, gezien de huidige milieuregels.

Hoe is dit sociaal plan tot stand gekomen

De speciale ad hoc commissie van de raad heeft in 2012 geadviseerd te onderzoeken of de vestiging van standplaatsen op de voormalige ASVZ-locatie mogelijk is en hiermee afdoende 'woonplekken' voor de zestien hoofdbewoners en hun gezinnen kunnen worden gerealiseerd. Besloten is tot de ontwikkeling van twee woonlocaties, bestaande uit een woonwagenlocatie voor maximaal tien standplaatsen en een locatie voor maximaal acht sociale huurwoningen. Zes hoofdbewoners hebben aangegeven mogelijk te kiezen voor een sociale huurwoning. Tien hoofdbewoners willen gebruik maken van een nieuwe woonwagenlocatie. Omdat nu meer duidelijkheid is over de definitieve inrichting en de voorbereidingen voor de uitvoering worden opgestart, wordt een herziening van het sociaal plan ter finale vaststelling voorgesteld.

Wijzigingen

De wijzingen ten opzichte van de eerdere versie bestaat uit een aantal punten.

De wettelijke verhuiskostenvergoeding in geval van gedwongen verhuizing is aangepast naar de norm van 2014. Dit geldt ook voor de huur- en koopbedragen van de woningen en standplaatsen.

Aan het sociaal plan is een regeling voor een huurgewenningsbijdrage toegevoegd ten behoeve van de toekomstige huurders van de stenen woningen. Een huurgewenningsbijdrage wordt doorgaans gegeven wanneer sprake is van een gedwongen verhuizing en de nieuwe huur hoger is dan de oude huur. Met de regeling kan in stappen gewend worden aan de nieuwe huur. De toekenning van de huurgewenningsbijdrage is afhankelijk van het inkomen van de toekomstig bewoners en het recht op huursubsidie.

In de concept versie van het sociaal plan is geen verhuisbijdrage opgenomen voor de bewoner die op dit moment geen huur betaalt en in aanmerking wil komen voor een standplaats. Het verhuizen van een woonwagen is kostbaar en er is weinig financiële draagkracht bij de bewoners om dit zelf in zijn geheel te dragen. De kans is aanwezig dat de andere bewoners geen medewerking verlenen tot verhuizing naar de nieuwe standplaatsen als zij niet allemaal mee kunnen verhuizen. De bewoners moeten in dat geval via een gerechtelijke huuropzeggingsprocedure gedwongen worden om te verhuizen. Om die reden is voor de bewoner die thans geen huur betaalt een maximale bijdrage in de verhuizing van de woonwagen opgenomen. Toekenning is afhankelijk van de financiële draagkracht.

Inhoud van het sociaal plan

1. Algemeen
2. Procedures
3. Communicatie
4. Leefbaarheid
5. Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten
6. Aanvullende vergoeding verhuizing naar woonwagenwoning
7. Uitkoop
8. Verplaatsing van woonwagen op reguliere huurstandplaats
9. Verplaatsing van woonwagens op gedoogde standplaatsen
10. Huur- en koopprijzen
11. Huurgewenningsbijdrage woningen
12. Huurgewenningsbijdrage standplaatsen
13. Slotbepalingen

1 Algemeen

1.1 Plangebied.

Dit Sociaal Plan heeft betrekking op de ontmanteling van het woonwagencentrum aan de Staalindustrieweg. Doel van deze ontmanteling is om de woonfunctie van het huidige woonwagencentrum Staalindustrieweg voor 1 januari 2019 op te heffen. Uitwerking van de ontmanteling betekent dat de gemeente (in samenwerking met Woonkracht10) zes woonwagenwoningen bouwt en tien standplaatsen realiseert.

1.2 Ingangsdatum

- Het herziene Sociaal Plan gaat in na vaststelling door de gemeenteraad medio 2014 en loopt door tot de hierboven bedoelde ontmanteling naar het oordeel van de gemeente Alblisserdam is afgerond.
- Vanaf de ingangsdatum van het Sociaal Plan hebben de bewoners die op dat moment een standplaats van de gemeente voor onbepaalde tijd huren recht op een vergoeding onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit plan.

2 Procedures

2.1. Huuropzegging

- 2.1.1 Huurders van standplaatsen van de gemeente Alblisserdam kunnen volgens de regels van hun huidige huurovereenkomst de huurovereenkomst steeds opzeggen.
- 2.1.2 De gemeente en de huurder kunnen de huidige huurovereenkomst onder gezamenlijke instemming beëindigen (ontbinden). De beëindiging zal dan gepaard gaan met het aangaan van de nieuwe huurovereenkomst voor een nieuwe standplaats of een huurovereenkomst voor een woonwagenwoning.
- 2.1.3 De gemeente zal overgaan tot gedwongen huuropzeggingen (middels procedures) indien dit in het kader van de ontmanteling noodzakelijk is.
- 2.1.4 De gedoogbeschikking zal eindigen zodra de nieuwe huur- dan wel koopovereenkomst getekend is. Indien geen vrijwillig akkoord wordt bereikt met een hoofdbewoner met een gedoogbeschikking, zal de gemeente de betreffende gedoogbeschikking intrekken c.q. beëindigen, en indien noodzakelijk daarvoor de betreffende publiekrechtelijke maatregelen voor nemen.

2.2 Standplaatsen

- 2.2.1 Huurders die met een (eigendom)woonwagen op een huurstandplaats staan die wordt opgeheven in het kader van het ontmantelingsproces en niet verhuizen naar een woonwagenwoning, krijgen een nieuwe standplaats aangeboden.
- 2.2.2 Op grond van het huurrecht moet er andere passende woonruimte beschikbaar zijn. Die is er onder meer met een woonwagenwoning of reguliere sociale huurwoning van een corporatie. Mogelijk zal de rechter over een vordering tot huurbeëindiging beslissen. Uitgangspunt is 2.1.2.

2.3 Rangorde bij toewijzing van de zes woonwagenwoningen tijdens het ontmantelingsproces

Bij toewijzing van de acht woonwagenwoningen geldt de volgende rangorde:

- 2.3.1 De zes huurders die gedwongen worden verplaatst, krijgen voorrang. Zij kunnen er ook voor kiezen om, in een reguliere huurwoning te komen in plaats van in een woonwagenwoning.
- 2.3.2 Bij gelijke status geeft de woonduur op de standplaats de doorslag (langere woonduur gaat voor). De woonduur dient aannemelijk worden gemaakt middels afschrift van GBA uittreksel.

3 Communicatie

3.1 Algemeen

De bewoners hebben de afgelopen jaren meerdere nieuwsbrieven, verslagen en voorstellen op papier ontvangen. Alle bewoners hebben afschriften van:

- 1. Gespreksverslagen (werkgroep / stichtingsbestuur Staalindustrieweg)
- 2. Individuele gespreksverslagen
- 3. Officiële documenten (zoals brieven van de gemeente)
- 4. Nieuwsbrieven
- 5. Eigen aantekeningen

Gedurende het verdere ontmantelingsproces zal bovenstaande wijze van communicatie worden voortgezet.

3.2 Bestuur Stichting Staalindustrieweg

- 3.2.1 Met het stichtingsbestuur Staalindustrieweg zal, zoals tot nu toe al gebruikelijk was, daar waar het nodig of gewenst is, worden overlegd. Iedere bewoner heeft het recht om zijn of haar individuele ideeën en wensen aan de gemeente kenbaar te maken, dit om alle door gemeente erkende bewoners de mogelijkheid tot inspraak te verlenen.
- 3.2.2 De Stichting Staalindustrieweg Alblasserdam stelt dat zij de belangen behartigt van de gehele woonwagenlocatie aan de Staalindustrieweg. Aangezien een stichting als rechtsentiteit geen leden heeft, verlangt de gemeente van de Stichting Staalindustrieweg Alblasserdam dat de Stichting Staalindustrieweg Alblasserdam individuele verklaringen overhandigt van alle (maximaal zestien) hoofdbewoners van de woonwagenlocatie. Deze schriftelijke individueel ondertekende verklaring stelt dat de ondertekenaar verklaart dat de Stichting Staalindustrieweg Alblasserdam hem/haar en zijn/haar gezin vertegenwoordigt, en namens hem/haar en zijn/haar gezin bevoegd is te onderhandelen en te corresponderen met de gemeente inzake de herinrichtingsproject. Zowel de Stichting Staalindustrieweg Alblasserdam als de individuele hoofdbewoners realiseren zich dat uiteindelijke individuele afspraken separaat worden vastgelegd en worden ondertekend, ook al is de Stichting Staalindustrieweg Alblasserdam intensief betrokken geweest bij de onderhandelingen. De individu gaat altijd boven de stichting.

De voornoemde individuele verklaringen worden als bijlage bij het tussen de gemeente en de Stichting Staalindustrieweg Alblasserdam te ondertekenen convenant toegevoegd.

3.3 Vastlegging afspraken

Alle afspraken tussen partijen waarbij ook de gemeente betrokken is, worden schriftelijk vastgelegd door de gemeente en aan de betreffende partij toegezonden.

4 Leefbaarheid

- 4.1 Leeggekomen standplaatsen worden of gebruikt voor (tijdelijke) herplaatsing van een andere woonwagen in het kader van de ontmanteling of omgezet in openbare ruimte. De leeggekomen standplaats dient direct na de verhuizing door de hoofdbewoner ontdaan van obstakels en veegschoon te worden opgeleverd. Bij het niet nakomen van deze regel zal de Gemeente Alblisserdam het terrein opruimen en de kosten daarvoor in rekening brengen bij de vertrekkende huurder c.q. houder van een gedoogverklaring.
- 4.2 De 'gedoogstandplaatsen' dienen direct na de verhuizing door de hoofdbewoner in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht c.q. ontdaan van obstakels en veegschoon te worden opgeleverd.

5 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

- 5.1 Deze vergoeding geldt alleen voor de huurders en gedoogde hoofdbewoners van de Staalindustrieweg van de gemeente Alblisserdam van een standplaats en/of woonwagen die de standplaats en/of woonwagen zonder onderbreking tot aan ontmanteling hebben bewoond (totaal 16 gezinnen).
- 5.2 Indien in het belang van de ontmanteling de huurovereenkomst van een huurder wordt beëindigd, en de huurder dient te verhuizen, verstrekt de gemeente als verhuurder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten aan de huurder. Dit is een wettelijk vastgesteld bedrag. Prijspeil 1 maart 2014: € 5.799,00.
- 5.3 De vergoeding wordt in twee delen uitbetaald. De hoofdbewoner ontvangt 75 % (= €4.349,25) bij het tekenen van de definitieve huurovereenkomst van de woonwagenwoning of de nieuwe standplaats. De overige 25 % (= €1.449,75) ontvangt de hoofdbewoner na het inleveren van de sleutels van de huidige huurberging en het leeg en bezemschoon achterlaten van de oude standplaats. Als verschillende personen als huurder/hoofdbewoner worden vermeld worden er geen dubbele vergoedingen verstrekt.
- 5.4 De bedragen worden overgemaakt op het verstrekte bank- of girorekening. Er wordt niet contant uitbetaald.
- 5.5 Het recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten vervalt indien de huurder/hoofdbewoner de standplaats op de afgesproken datum, waarop deze leeg en ontruimd dient te worden opgeleverd, aan het overeengekomen niet voldaan heeft.. Eventueel reeds betaalde vergoedingen dienen in dat geval aan de gemeente te worden gerestitueerd.
- 5.6 De krachtens deze beleidsregel toegekende vergoeding is een vergoeding inclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 5.7 Wanneer er sprake is van een huurachterstand of eventuele andere schulden bij de gemeente Alblisserdam, dan worden deze schulden verrekend met de verhuiskostenvergoeding. Dit geldt niet voor huurders die een betalingsregeling hebben afgesproken c.q. voor huurders die vallen onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).

6 Stimuleringsbijdrage verhuizing naar woonwagenwoning

- 6.1 Huurders c.q. personen met een gedoogbeschikking, dan wel hoofdbewoners van een illegaal bezet stuk grond die naar een woonwagenwoning verhuizen, krijgen een aanvullende vergoeding. De vergoeding wordt in twee delen uitbetaald. De huurder / hoofdbewoner ontvangt 75% bij het tekenen van de definitieve huur- c.q. koopovereenkomst van een woonwagenwoning. De overige 25% ontvangt de huurder / hoofdbewoner na het inleveren van de sleutels van de huidige huurberging en het leeg en bezemschoon achterlaten van de oude standplaats. Als verschillende personen als huurder worden vermeld worden er geen dubbele vergoedingen verstrekt.
- 6.2 Huurders c.q. personen met een gedoogbeschikking die naar een woonwagenwoning verhuizen, krijgen ter stimulering een aanvullende vergoeding van maximaal €25.000,00. Dit bedrag is inclusief de tegemoetkoming van de verhuis- en herinrichtingskosten (€5.799,- prijspeil 1 maart 2014)

7 Uitkoop

- 7.1 In afwijking van artikel 5 en 6, is het ook mogelijk dat een uitkoopconstructie wordt toegepast. Dit houdt in dat de eigenaar van een woonwagen op een gehuurde of gedoogde c.q. illegaal aangelegde standplaats ontvangt het door een onafhankelijk taxateur getaxeerde bedrag voor de huidige woonwagen in bewoonde staat tot maximaal een bedrag van €25.000,00 inclusief de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. $\text{€25.000} = \text{€ 19.201,00 (uitkoop)} + \text{€ 5.799,00 (tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten)}$
- 7.2 De betreffende hoofdbewoner mag de eigen woonwagen verkopen, mits de betreffende woonwagen niet terugkeert binnen de gemeentegrenzen van Alblasserdam en de betreffende woonwagen binnen 6 weken na de door de gemeente aangegeven datum van de standplaats is verwijderd. De opbrengsten uit de verkoop wordt niet in mindering gebracht op de vergoeding zoals in lid 1 van dit artikel is genoemd.
- 7.3 Als aanvullende voorwaarde voor het genoemde in 7.1 en 7.2 geldt dat indien de huurder / hoofdbewoner naar elders vertrekt, hij aannemelijk dient te maken alwaar hij zijn verdere verblijf zal voortzetten.
- 7.4 De hoofdbewoner die gebruik maakt van de uitkoopconstructie is verplicht de (illegaal aangelegde) standplaats leeg op te leveren. Dit moet geschieden uiterlijk 6 weken nadat de uitkoopovereenkomst is getekend. 50% van het uitkoopbedrag zal pas worden uitgekeerd, nadat de betreffende hoofdbewoner aan alle voorwaarden heeft voldaan. Indien de hoofdbewoner de afspraken niet of deels niet nakomt, zal de gemeente alle kosten op de betreffende hoofdbewoner verhalen (verwijderen standplaats, procedures, enz.).

8 Verplaatsing van woonwagens op reguliere huurstandplaats

Noodzakelijke (ter uitvoering van de ontmanteling) verplaatsing van woonwagens op de reguliere huurstandplaatsen binnen het plangebied zal als volgt geschieden.

De gemeente wijst (na een offerteronde) een erkend transporteur aan die voor de verplaatsing een offerte maakt.

De eigenaar van de woonwagen regelt zelf de verplaatsing van de woonwagen

- 8.1 De eigenaar van de woonwagen krijgt hiervoor het bedrag waarvoor de gemeente de offerte (onder 8.1) heeft verkregen.
- 8.2 Alle kosten en al het risico (op o.a. schade) ligt bij de eigenaar van de woonwagen. De eigenaar tekent hiervoor een separate verklaring.
- 8.3 Het recht op een verplaatsingskostenvergoeding vervalt indien de huurder/hoofdbewoner de oude 'standplaats' op de datum, waarop deze leeg en ontruimd dient te worden opgeleverd, niet met al het zijne en de zijnen heeft verlaten. Eventueel reeds betaalde vergoedingen dienen alsdan aan de gemeente te worden gerestitueerd.
- 8.4 In vervolg op 8. 3 zal de woonwagen alsnog worden getransporteerd door een door de gemeente aangewezen transporteur, waarbij de gemeente de overige kosten bij de huurder zal verhalen, aangezien huurder in eerste instantie wel zijn medewerking heeft toegezegd.
- 8.5 De krachtens 8.1 toegekende vergoeding is een vergoeding inclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 8.6 Om het risico te verminderen, wordt de aan de huurder te betalen verplaatsingsbedrag in 2 of 3 termijnen betaald, waarbij de laatste termijn na daadwerkelijke verplaatsing en het bepaalde in 8. 3 in acht nemende, wordt betaald.

9 Verplaatsing van woonwagens op gedoogde /illegale standplaatsen

Noodzakelijke (ter uitvoering van de ontmanteling) verplaatsing van woonwagens op gedoogde standplaatsen binnen het plangebied zal als volgt geschieden.

- 9.1 De eigenaar van de woonwagen zal zelf de verplaatsing van de woonwagen dienen te regelen.
- 9.2 Alle kosten en al het risico (op o.a. schade) ligt bij de eigenaar van de woonwagen.
- 9.3 De gemeente wil de eigenaren van de woonwagens op gedoogde c.q. illegale standplaatsen tegemoetkomen (ondanks dat zij hier juridisch niet toe verplicht is) en geeft de eigenaar een tegemoetkoming in de verplaatsingskosten ter hoogte van maximaal €15.000,00 (zegge vijftienduizend euro); dit op basis van redelijkheid en billijkheid en met in achtneming van het feit dat het hier gemeenschapsgeld betreft. Daarnaast wordt een bedrag van €5.799,00 als tegemoetkoming voor de verhuis- en inrichtingskosten, vergoed. De vergoeding geldt voor een woonwagen met een formaat kleiner dan 120m².

- 9.4 De gemeente wil de eigenaren van de woonwagens op gedoogde c.q. illegale standplaatsen tegemoetkomen (ondanks dat zij hier juridisch niet toe verplicht is) en geeft de eigenaar een tegemoetkoming in de verplaatsingskosten ter hoogte van maximaal €20.000,00 (zegge twintigduizend euro); dit op basis van redelijkheid en billijkheid en met in achtneming van het feit dat het hier gemeenschapsgeld betreft. Daarnaast wordt een bedrag van €5.799,00 als tegemoetkoming voor de verhuis- en inrichtingskosten, vergoed. De vergoeding geldt voor een woonwagen met een formaat groter dan 120m².
- 9.6. De maximale bijdrage mag niet hoger zijn dan de getaxeerde waarde (voor de verplaatsing) van de woonwagen.
- 9.7 Facilitering aanpassing openbare infrastructuur indien men gelijktijdig verplaatst met een woonwagen van een officiële huurstandplaats.
- 9.8 Het recht op deze verplaatsingskostentegemoetkoming vervalt indien de eigenaar van de woonwagen de oude al dan niet gedoogde standplaats op de datum, waarop deze leeg en ontruimd dient te worden opgeleverd, niet met al het zijne en de zijnen heeft verlaten. Eventueel reeds betaalde vergoedingen dienen in dit geval aan de gemeente te worden gerestitueerd.

10 Huur- en koopprijzen

10.1 Huurprijs standplaats

Het huurbedrag standplaats wordt berekend wordt aan de hand van het puntensysteem van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

10.2 Koopprijs standplaats

De koopprijs van een standplaats inclusief unit van 3 x 4 meter (met sanitaire aansluitpunten) en een fundering met maximale belasting van 35 ton, wordt vastgesteld op het bedrag waarvoor maximaal NHG kan worden verkregen. Deze bedraagt momenteel € 50.000,- VON voor een standplaats (prijsspeil 01-01-2014).

10.3 Huurprijs woonwagenwoning

De huurprijs is afhankelijk van de persoonlijke situatie van de gezinnen.

De maximale subsidiabele huurgrens bedraagt €699,48.

De eerste aftoppingsgrens huurtoeslag voor met een huishouden bestaande uit meer dan drie personen bedraagt €596,75 (*prijsspeil 1 maart 2014*). De aftoppingsgrens voor een huishouden bestaande uit een tot twee personen bedraagt €556,82 (*prijsspeil 1 maart 2014*).

Het definitieve huurbedrag moet in overleg met Woonkracht10 formeel nog worden vastgelegd.

10.4 Koopprijs woonwagenwoning

De verhuizende hoofdbewoner kan direct na realisatie woning deze kopen.

De koopprijs moet nog worden bepaald.

11. Huurgewenningsbijdrage woningen

Er is sprake van een behoorlijke toename in huur van een standplaats naar een huurwoning. De maximale huur van een sociale huurwoning bedraagt €699,-, zijnde de maximaal subsidiabele huurgrens. De exacte huurprijs moet nog vastgesteld worden in overleg met de woningcorporatie (Woonkracht10). De huidige huurprijs van de standplaats bedraagt zo'n €48,50 voor de standplaats. Vanwege het (maximale) huurstijgingspercentage van 1441% wordt de navolgende huurgewenningsbijdrage aangeboden:

- 11.1 Een bijdrage van 1/3 van de netto huurtoename in het eerste jaar, zijnde de bruto huurprijs vermindert met het recht op huurtoeslag en de voormalige huur van de standplaats, peildatum 1 januari 2015.
- 11.2 Een bijdrage van 1/6 van de netto huurtoename in het tweede jaar, zijnde de bruto huurprijs vermindert met het recht op huurtoeslag en de voormalige huur van de standplaats, peildatum 1 januari 2015.
- 11.3 Een bijdrage van 1/9 van de netto huurtoename in het derde jaar, zijnde de bruto huurprijs vermindert met het recht op huurtoeslag en de voormalige huur van de standplaats, peildatum 1 januari 2015.
- 11.4 Voor de hoofdbewoner die thans geen huur betaald, wordt uitgegaan van een huurbetaling van €48,50, conform de andere gezinnen.
- 11.5 De bijdrage wordt eenmalig bepaald per 1 januari 2015, waarna de toekomstig verhuurder het bedrag maandelijks in mindering brengt op het gehuurde.
- 11.6 Geen huurgewenningsbijdrage wordt verstrekt als de netto huur na aftrek van de huurtoeslag € 350 of minder bedraagt.

Voorbeeld

Gezin met toeslag jaar 1

bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	€ 120,00-
oude huur	€ 48,50-
toename	€ 530,50

huurgewenning:

1/3 van 530,50	€ 176,83-
netto huur*	€ 353,67

Gezin zonder huurtoeslag jaar 1

bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	
oude huur	€ 48,50-
toename	€ 650,50

huurgewenning:

1/3 van 650,50	€ 216,83-
netto huur*	€ 433,67

Gezin met toeslag jaar 2

bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	€ 120,00-
oude huur	€ 48,50-
toename	€ 530,50

Gezin zonder toeslag jaar 2

huurgewenning:	€ 88,42-
1/6 van 530,50	€ 490,50
netto huur*	€ 2,00

Gezin zonder toeslag jaar 2

bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	
oude huur	€ 48,50-
toename	€ 650,50

huurgewenning:

1/6 van 650,50	€ 108,42-
netto huur*	€ 590,58

Gezin met toeslag jaar 3

bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	€ 120,00-
oude huur	€ 48,50-
toename	€ 530,50

huurgewenning:

1/9 van 530,50	€ 58,94-
netto huur*	€ 520,06

Gezin zonder toeslag jaar 3

bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	
oude huur	€ 48,50-
toename	€ 530,50

huurgewenning:

1/9 van 650,50	€ 72,27-
netto huur*	€ 626,80

12. Huurgewenningsbijdrage standplaatsen

- 12.1 De maximale huur van een standplaats binnen de Drechtsteden bedraagt ca. €300,-. De definitieve berekening voor de 2^e linie Lint Vinkenspolderweg moet op basis van het puntenwaarderingsstelsel van VROM nog worden uitgevoerd. Evident is dat de toename van de huur niet meer bedraagt dan €250,-. Dit bedrag geeft geen aanleiding om een huurgewenningsbijdrage aan te bieden.

13. Slotbepalingen

13.1 Uitzonderingen

Dit sociaal plan heeft geen betrekking op de huurders en/of bewoners waarmee reeds een (verhuis)overeenkomst is gesloten.

13.2 Geschillenregeling

Op dit plan en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.

Ingediende klachten van huurders over het handelen of het nalaten van handelen door ambtenaren van de gemeente Alblasterdam (direct dan wel indirect voortvloeiend uit dit Sociaal Plan) zullen conform de klachtenprocedure van de gemeente Alblasterdam worden behandeld.

13.3 Hardheidsclausule

Indien het sociaal plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties tot gevolg heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en verhuurder verzoeken om af te wijken van het sociaal plan. In dat geval zal verhuurder dit verzoek in behandeling nemen en binnen 60 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder. Het is ook mogelijk dat de gemeente als verhuurder het initiatief neemt om beroep te doen op de hardheidsclausule en op die manier (gemotiveerd) van het sociaal plan kan afwijken, mits dit overwegend in het belang van de hoofdbewoner is.