

Aanpak Bomenwijk: Sociaal Plan

*De rechten en plichten
van bewoners en Vestia Delft geregeld*

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Doelstellingen en kaders	4
2. Bewonersparticipatie	6
3. Herhuisvesting	7
4. Huurbeleid en huurtoeslag	12
5. Vergoedingen	13
6. Extra diensten voor ouderen, gehandicapten en anderen die dat nodig hebben	15
7. Beheer en leefbaarheid	16
8. Bijzondere bepalingen	17
Bijlage: begrippen en dergelijke	18

Inleiding

De Bomenwijk in Delft wordt in de periode 2006 – 2020 grondig aangepakt. De aanpak van Vestia Delft is bedoeld om meer variatie in woningen te krijgen, zodat huidige en nieuwe bewoners meer keuze hebben in de wijk en er langer en beter naar hun zin kunnen wonen. Daarvoor zijn verschillende maatregelen nodig. Deze maatregelen hebben effect op bewoners van de wijk en hun woonsituatie. Dit sociaal plan beschrijft welke rechten en plichten bewoners en Vestia Delft hebben bij de aanpak van de Bomenwijk. Door op voorhand goede afspraken te maken, kan Vestia Delft bijvoorbeeld de herhuisvesting van bewoners zorgvuldig en soepel laten verlopen. Voor bewoners van de Bomenwijk neemt het sociaal plan een deel van de onzekerheid weg over hun positie. Bovendien biedt het sociaal plan uitzicht op compensatie van mogelijke kosten die bewoners moeten maken in verband met de aanpak van de Bomenwijk.

Het sociaal plan is tot stand gekomen in nauw overleg tussen de Bewonerswerkgroep Bomenwijk en Vestia Delft. De totale aanpak van de Bomenwijk duurt zo'n 10 tot 15 jaar. Daarom wordt voor de aanpak gewerkt met een aantal deelplannen. De afspraken uit dit sociaal plan vormen een solide basis voor elk van deze deelplannen. In de loop van de tijd kan het echter noodzakelijk zijn een aantal afspraken aan te passen aan de actualiteit. Deze aanpassingen komen tot stand in overleg met betrokken partijen.

Het sociaal plan is een onderdeel van het document 'Aanpak Bomenwijk: afspraken en intenties', dat is ondertekend op 8 maart 2006 door Vestia Delft en de gemeente Delft en op 7 maart 2006 is bekrachtigd door een besluit van B&W. Woensdag 8 maart 2006 geldt tevens als officiële startdatum van de aanpak van de Bomenwijk en is een belangrijke datum voor de rechten en plichten zoals genoemd in dit sociaal plan.

In dit sociaal plan staan onder andere afspraken over:

- Inspanningen en verplichtingen van Vestia Delft om te zorgen voor een goede positie van bewoners tijdens de aanpak van de Bomenwijk;
- Rechten en plichten voor bewoners die vanwege de aanpak moeten verhuizen, zoals de urgentie en de tegemoetkoming verhuiskosten;
- De 'Bomenwijkgarantie' voor bewoners die voor de officiële start van de aanpak (7 maart 2006) in de Bomenwijk wonen en hier graag willen blijven wonen of terugkeren;
- Het ondersteunen van bewoners bij het vinden van een andere woning;
- De wijze waarop informatie wordt gegeven aan bewoners;
- De inspanningen om overlast voor bewoners van de Bomenwijk te beperken en de zorg voor beheer en leefbaarheid tijdens de aanpak.

1. Doelstellingen en kaders

1.1 Doel

Dit sociaal plan heeft als doel:

- Duidelijkheid te verschaffen over rechten en plichten van Vestia Delft en haar huurders;
- De onduidelijkheid voor de bewoners zo veel mogelijk weg te nemen en zekerheid te bieden daar waar mogelijk;
- De aanpak van de Bomenwijk zo soepel mogelijk te laten verlopen;

Daarvoor is een samenhangend pakket aan maatregelen opgesteld. Kort samengevat heeft Vestia Delft met de Bewonerswerkgroep Bomenwijk afgesproken om:

- Een maximale inspanning te leveren om alle bewoners naar wens te herhuisvesten;
- Bewoners die dat wensen de garantie te geven dat zij in de wijk kunnen blijven wonen of hier kunnen terugkeren (Bomenwijkgarantie);
- De verhuis- en herinrichtingskosten die bewoners moeten maken, met een vast bedrag te compenseren;
- Maatwerk te leveren als dat nodig is;
- De leefbaarheid in het complex en de directe omgeving daarvan op peil te houden tijdens de aanpak.

1.2 Geldigheid sociaal plan

Vestia Delft en de Bewonerswerkgroep Bomenwijk hebben op 7 maart 2006 overeenstemming bereikt over dit sociaal plan.

Het sociaal plan bevat bepalingen die voor alle bewoners gelden én bepalingen die alleen gelden in specifieke situaties. In hoofdlijnen geldt de volgende onderverdeling:

Algemene bepalingen

De bepalingen uit hoofdstuk 2 (bewonersparticipatie), hoofdstuk 4 (huurbeleid en huurtoeslag), hoofdstuk 7 (beheer en leefbaarheid) en hoofdstuk 8 (bijzondere bepalingen) gelden voor alle bewoners van de Bomenwijk.

Bepalingen die gelden na aanwijzing tot actiegebied

De bepalingen uit hoofdstuk 3 (herhuisvesting), hoofdstuk 5 (vergoedingen) en hoofdstuk 6 (extra diensten) gelden alleen voor individuele bewoners¹, van wie de woning behoort tot het deel van de wijk dat is aangewezen tot actiegebied.

De aanwijzing tot actiegebied vindt plaats op het moment dat de herhuisvesting moet beginnen van bewoners, die vanwege sloop of ingrijpende renovatie gedwongen moeten verhuizen. Meestal is dat ongeveer anderhalf jaar voordat de sloop of renovatie daadwerkelijk begint. De bewoners worden op de hoogte gesteld van de aanwijzing tot actiegebied en de consequenties die dit voor hen heeft. Dat gebeurt in ieder geval schriftelijk, maar eventueel ook via een voorlichtingsbijeenkomst.

Alleen bewoners die vóór 7 maart 2006 (ingangsdatum sociaal plan) in de Bomenwijk wonen, kunnen gebruik maken van de Bomenwijkgarantie (zie hoofdstuk 3.6). Nieuwe bewoners die ná deze datum in de Bomenwijk komen wonen, kunnen wel rechten aan het sociaal plan ontlenen, maar kunnen géén beroep doen op de Bomenwijkgarantie.

1.3 Evaluatie

¹ In bijlage 1 is een definitie van bewoner opgenomen.

Vóór de start van de aanpak in een volgend actiegebied, evalueren partijen de werking van het sociaal plan en het nakomen van de afspraken. Alle partijen verplichten zich tot het aanleveren van alle relevante informatie om de evaluatie te kunnen uitvoeren. Op basis van deze evaluatie kunnen onderdelen van dit sociaal plan gewijzigd worden na instemming van beide partijen.

2. Bewonersparticipatie

2.1 Bewonerswerkgroep

De Bewonerswerkgroep Bomenwijk is voor Vestia Delft de gesprekspartner bij de aanpak van de Bomenwijk. Zij vertegenwoordigt de belangen van bewoners in de Bomenwijk en dient namens de bewoners de ideeën en voorstellen in. Zij zorgt ervoor dat bewoners van de Bomenwijk zo goed mogelijk in staat worden gesteld hun inbreng te leveren bij de discussies over de aanpak. Met de Bewonerswerkgroep worden afspraken gemaakt over:

- De wijze waarop bewoners vertegenwoordigd zijn bij het ontwikkelen van de plannen voor de Bomenwijk als geheel en voor de verschillende deelplannen;
- De wijze waarop bewoners van de wijk gedurende het hele traject worden geïnformeerd over de plannen voor de aanpak, zowel door Vestia Delft als door de Bewonerswerkgroep;
- Het zonodig/desgewenst oprichten van een bewonerscommissie per deelplan of actiegebied;
- De wijze waarop bewonerscommissies worden betrokken bij de uitwerking van de deelplannen.

Vestia Delft levert aan de Bewonerswerkgroep en/of eventuele bewonerscommissies middelen om externe ondersteuning in te huren. Gezamenlijk zorgen partijen ervoor dat zoveel mogelijk bewoners bij de aanpak worden betrokken.

2.2 Communicatie met bewoners

Vestia Delft en de Bewonerswerkgroep informeren bewoners regelmatig schriftelijk over de voortgang van het project en andere relevante onderwerpen. Bij de aanwijzing van elk actiegebied worden bewoners schriftelijk en eventueel via een voorlichtingsbijeenkomst op de hoogte gesteld van de inhoud en volgorde van de aanpak in dit gebied, de stand van zaken van de totale aanpak Bomenwijk, de planning, de herhuisvesting en het beheer. Ook ontvangen zij een exemplaar van het sociaal plan. In het kader van de herhuisvesting wordt met alle bewoners uit het betreffende actiegebied een individueel gesprek gevoerd.

Vestia Delft zorgt voor een goede bereikbaarheid voor vragen van bewoners, onder andere door een informatiepunt in de wijk in te richten. Dit gebeurt zolang dit wenselijk, nodig en op financieel verantwoorde wijze te exploiteren is. Vestia Delft maakt hierover afspraken met de Bewonerswerkgroep.

3. Herhuisvesting

3.1 Inventarisatie gegevens, inschrijving en overige informatie

Vóórdat een gebied wordt aangewezen tot actiegebied, houdt Vestia Delft een individueel inventarisatiegesprek met elke bewoner (hoofdhurder) van het actiegebied, die vanwege de aanpak moet verhuizen. Zodra het gebied daadwerkelijk als actiegebied is aangewezen, kunnen al deze bewoners gebruik maken van de voorrangsregeling. Voor hen wordt dezelfde urgentiedatum aangehouden. Het individueel inventarisatiegesprek vindt plaats op kantoor of tijdens een huisbezoek. Tijdens dit gesprek worden de volgende punten behandeld:

- Inventarisatie van de verhuiscwensen en bespreken welke wensen realiseerbaar zijn. Als de bewoner aangeeft dat hij/zij in de Bomenwijk of alleen in Delft een andere woning wil krijgen, wordt hiervan een aantekening gemaakt;
- Inventarisatie van de wens van verschillende bewoners om bij elkaar in de buurt te blijven wonen;
- Uitreiken van en uitleg over het sociaal plan;
- Uitreiken folder van Vestia Delft over het beleid Zelf Aangebrachte Verbeteringen (ZAV);
- Uitreiken van de procedure herhuisvesting;
- Gezamenlijk verzorgen van de inschrijving via internet of het invullen van een woonbon;
- Uitleg geven over de werking van de urgentie;
- Schetsen van de mogelijkheden van de huurtoeslag en uitreiken folder;
- Nagaan of er behoefte is aan specifieke hulp, zoals hulp bij het reageren op advertenties voor woningen en/of bij de verhuizing.

Bij het gesprek kan op verzoek van de bewoners altijd een derde persoon aanwezig zijn. Indien gewenst zorgt Vestia Delft voor een tolk. De uitkomsten van het gesprek worden schriftelijk vastgelegd. Bewoners krijgen een exemplaar van dit verslag met het verzoek dit voor akkoord te tekenen. Bij wijzigingen van verhuiscwensen wordt dit ook weer schriftelijk vastgelegd.

Vestia Delft en de Bewonerswerkgroep spreken af dat de bewonerswerkgroep na de inventarisatie per actiegebied een niet op naam gestelde samenvatting van de uitkomsten ontvangt. Deze wordt bij de evaluatie van het sociaal plan gebruikt.

3.2 Huuropzegging

Op het moment dat een gebied tot actiegebied wordt aangewezen, zegt Vestia Delft de huurovereenkomst formeel schriftelijk op, op grond van 'dringend eigen gebruik'. De opzegging wordt vergezeld van een bevestiging van ontvangst die met een bijgesloten antwoordenvolp moet worden teruggestuurd.

3.3 Urgentie

Op het moment dat een gebied als actiegebied wordt aangewezen, heeft Vestia Delft voor alle hoofdhurders van het actiegebied een urgentie aangevraagd. Elke bewoner krijgt daarbij een zoekprofiel (uitwerking: zie bijlage 1).

- a De urgentie wordt toegekend voor één jaar. Is er na dat jaar nog geen vervangende woonruimte gevonden, dan wordt nagegaan of verlenging van de urgentie noodzakelijk is.
- b De urgentie geeft voorrang op andere woningzoekenden in de regio Haaglanden (Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp,

Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer). De voorrang geldt voor woningen die voldoen aan het zoekprofiel dat de bewoner bij zijn urgentie heeft meegekregen. De urgentie in het kader van de vernieuwing geeft géén voorrang op:

- o Urgent woningzoekenden met een sociaal/medische indicatie.
 - o Woningzoekenden die een andere woning aanvragen in het kader van 'lokaal maatwerk'².
- c Volwassen inwoners krijgen geen zelfstandige voorrangsmogelijkheid; zij dienen mee te verhuizen met de bewoner.

3.4 Aanbieden en toewijzen woningen

Vrijkomende woningen in de wijk worden als volgt aangeboden:

- a Woningen die in de exploitatie blijven of komen:
 - De woning komt in de krant met de voorwaarde dat deze woning mogelijk aan een herstructureringskandidaat wordt toegewezen;
 - Bewoners kunnen op deze woning reageren;
 - De woning wordt als eerste aangeboden aan urgenten uit een actiegebied, omdat het cruciaal is dat deze bewoners geherhuisvest worden;
 - Vervolgens aan mensen uit een aansluitend actiegebied, aan mensen die doorgeschoven zijn en hebben aangegeven in de wijk te willen blijven wonen en aan mensen die gebruik willen maken van de terugkeerregeling. De woonduur in de Bomenwijk wordt hierbij als volgordecriterium gebruikt.
- b Woningen voor senioren:

De volgorde bij toewijzing van woningen voor senioren wordt in overleg met de Bewonerswerkgroep nader uitgewerkt.
- c Woningen die op termijn aangepakt worden:
 - De woning wordt direct aangeboden aan mensen die te kennen hebben gegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid tot doorschuiven.
 - Woningen die in een actiegebied liggen en gesloopt gaan worden, worden zo veel mogelijk tijdelijk verhuurd

Om de volgorde te bepalen waarin kandidaten in aanmerking komen voor een woning, wordt de regeling gehanteerd uit de regionale verordening (zie bijlage 1: begrippen en dergelijke).

Bij woningtoewijzing hanteert Vestia Delft de passendheidsnormen volgens de regionale huisvestingsverordening Haaglanden 2005. Voor een toelichting wordt verwezen naar de oppervlaktetabel passendheid (bijlage 1) en de huurinkomentabel Haaglanden 1 januari t/m 30 juni 2006 (bijlage 2).

3.5 Zoekproces

1. Bewoners moeten zelf met hun urgentie reageren op woningen die in de woonkrant of op internet (www.woonnet-Haaglanden.nl) via het aanbodmodel worden aangeboden. Bewoners met een urgentie krijgen op kosten van Vestia Delft de woonkrant thuis bezorgd tot het moment van verhuizen. Dit geldt zolang de woonkrant nog in papieren vorm verschijnt.
2. Vestia Delft houdt het zoekgedrag van bewoners bij en stimuleert zo nodig het zoeken. Als bijvoorbeeld na enkele maanden blijkt dat de betreffende bewoner nog geen enkele woonbon heeft ingevuld, neemt Vestia Delft contact op met deze bewoner om te onderzoeken of aanvullende hulp of uitleg nodig is.

² In de bijlage is een definitie van lokaal maatwerk opgenomen.

3. Aanbiedingen, weigeringen en redenen tot weigering worden schriftelijk vastgelegd. Over de redenen tot weigering wordt een rapport gemaakt met het oog op een eventuele huurbeëindigingprocedure.

3.6 Herhuisvesting in de wijk: de Bomenwijkgarantie

Vestia Delft vindt de binding van bewoners met de Bomenwijk een belangrijke waarde voor de wijk. Bij de aanpak van de Bomenwijk wordt daarmee rekening gehouden. Daarom geeft Vestia Delft aan alle bewoners die vanwege de aanpak moeten verhuizen en die op 7 maart 2006 in de Bomenwijk wonen, de garantie dat zij in de Bomenwijk in een financieel en anderszins passende gerenoveerde of nieuwe woning kunnen terugkeren, als zij dit willen. Deze nieuwe woning is dan:

1. Een sociale huur- of sociale koopwoning als ze daar op basis van hun inkomen voor in aanmerking komen; óf
2. Een duurdere huur- of koopwoning in de gewenste prijscategorie, als ze op basis van hun inkomen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning komen.

Om gebruik te maken van de Bomenwijkgarantie, moeten bewoners zelf actief reageren op woningen in de Bomenwijk.

Voor de Bomenwijkgarantie geldt een aantal afspraken:

1. Voldoende passend woningaanbod

Vestia Delft zorgt in de Bomenwijk voor voldoende sociale huurwoningen voor bewoners die daarvoor in aanmerking komen. Voor bewoners die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zorgt Vestia Delft voor voldoende aanbod in de bij deze bewoners passende prijscategorieën.

2. Het reserveren van woningen voor Bomenwijkers

Vestia Delft spreekt met de gemeente Delft af dat alle vrijkomende woningen in de Bomenwijk voor herstructureringskandidaten uit de Bomenwijk gereserveerd kunnen worden. Dit geldt mits de woningen voldoen aan de passendheidseisen en het zoekprofiel van de kandidaten. De woningen die niet door herstructureringskandidaten worden benut, worden via de reguliere verhuurprocedure aangeboden aan andere kandidaten.

3. Tijdelijke herhuisvesting: doorschuiven of terugkeren

Op het moment van noodzakelijke verhuizing is niet altijd de gewenste woning in de wijk beschikbaar. Bewoners krijgen dan van Vestia de keuze om:

- binnen de Bomenwijk door te schuiven naar een woning die op een later moment wordt aangepakt en pas daarna definitief te verhuizen (doorschuifregeling).
- te verhuizen naar een woning buiten de wijk, met de intentie om in een later stadium terug te keren naar de Bomenwijk (terugkeerregeling).

Beide mogelijkheden worden hieronder verder toegelicht.

Doorschuifregeling

Urgente bewoners die in de Bomenwijk willen blijven wonen, krijgen de mogelijkheid om tijdelijk door te schuiven naar een vrijkomende woning die later aangepakt zal worden. De te betrekken woning moet minimaal drie jaar later aangepakt worden dan de te verlaten woning. De bewoners hebben dan de mogelijkheid om definitief te verhuizen naar een inmiddels gerealiseerde nieuwe of gerenoveerde woning in de eerste deelplannen of een andere keuze te maken.

Bewoners die gebruik maken van de mogelijkheid tot doorschuiven, worden vooraf geïnformeerd over de vermoedelijke duur van de periode die zij in hun tijdelijke woning kunnen blijven wonen. Zij kunnen daarmee rekening houden bij de besluiten die zij nemen over hun investering in de woning. Wanneer de bewoner doorschuift naar een woning met hetzelfde puntenaantal als de huidige woning, betaalt de

bewoner maximaal de huidige huur. Gaat de bewoner naar een kleinere of grotere woning, dan wordt de huur wel aangepast. Bij aanbiedingen van woningen aan doorschuifkandidaten wordt de woonduur in de Bomenwijk als volgordecriterium gebruikt.

Op het moment dat het gebied waarin de doorschuifwoning als actiegebied wordt aangewezen, krijgt de bewoner weer te maken met de rechten en plichten uit het sociaal plan. Dat wil zeggen dat de bewoner weer gedwongen moet verhuizen, urgent wordt en voor de tweede keer recht heeft op de verhuiskostenvergoeding. Met deze nieuwe urgentie, die hoort bij het betreffende actiegebied, kan de bewoner zowel op woningen in als buiten de Bomenwijk reageren. Een bewoner kan niet meer gebruik maken van zijn urgentie uit een vorige fase. Wel wordt het zoekprofiel op basis van het oorspronkelijke inventarisatiegesprek geformuleerd.

Een bewoner kan ook vaker dan eenmaal doorschuiven naar een later aan te pakken woning, als er tenminste genoeg woningen hiervoor vrijkomen. Na de actiegebiedaanwijzing van deze tijdelijke woning, krijgt de bewoner opnieuw een urgentie, vanwege de noodzaak dat hij het huis moet verlaten. De verhuiskostenvergoeding komt vanaf dat moment te vervallen. Deze wordt maximaal twee keer toegekend per huishouden.

Terugkeerregeling

De terugkeerregeling geldt voor bewoners die niet in één keer in de Bomenwijk definitieve herhuisvesting kunnen vinden en een woning buiten de Bomenwijk betrekken met de intentie om terug te keren in de wijk. Zij moeten wel tijdens de inventarisatie hebben aangegeven in de wijk te willen blijven wonen. Voor de terugkeerregeling zijn de volgende afspraken gemaakt:

- 1) Vestia Delft houdt een lijst bij van bewoners die tijdens de inventarisatieronde aangeven dat zij in de Bomenwijk willen terugkeren. Vestia Delft informeert deze bewoners over het vrijkomende aanbod in de wijk. Voor deze bewoners is geen tweede verhuiskostenvergoeding beschikbaar, aangezien zij niet nogmaals gedwongen worden te verhuizen.
- 2) De terugkeerregeling vervalt na twee jaar, mits bewoners in die periode drie keer in de gelegenheid gesteld waren de terugkeerregeling te gebruiken. Dat wil zeggen dat de bewoner in die twee jaar minimaal drie keer in de gelegenheid is geweest te reageren op een woning die passend was bij het zoekprofiel.

3.7 Herhuisvesting in de wijk: Spijtoptantenregeling

Spijtoptanten zijn bewoners die na gedwongen verhuizing een nieuwe woning hebben geaccepteerd binnen of buiten de Bomenwijk, maar in een later stadium terug willen komen op deze herhuisvesting. Vestia Delft en de Bewonerswerkgroep hebben afgesproken voor de spijtoptantenregeling aan te sluiten bij de afspraken op bestuurlijk niveau tussen Stadsgewest en SVH (Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden). Naar verwachting zal in maart 2006 hierover besluitvorming plaatsvinden.

3.8 Koopwoningen in de wijk

Bestaande woningen in de wijk die kunnen worden verkocht, worden eerst aan de zittende huurders aangeboden. De volgorde bij verkoop van nieuwe woningen of bestaande woningen die leegkomen wordt in overleg met de Bewonerswerkgroep nader uitgewerkt.

3.9 Herhuisvesting buiten de wijk

Bewoners die niet in de Bomenwijk willen terugkeren, maar tijdens de inventarisatie hebben aangegeven dat zij wel binnen Delft willen blijven wonen, hoeven met hun urgentie niet te reageren op woningen buiten Delft en krijgen van Vestia Delft hier ook geen aanbiedingen voor.

3.10 Procedure verhuizing

Vestia maakt ter ondersteuning van het verhuisproces een uitgebreide checklist, waarin alle stappen zijn opgenomen die Vestia en/of de bewoner moet zetten om de verhuizing goed te laten verlopen. In deze checklist zijn ook de procedures opgenomen die doorlopen moeten worden bij andere instanties (bijvoorbeeld voor het aanvragen van huurtoeslag voor de vervangende woning).

3.11 Huurbeëindigingprocedure

Tijdig vóór de geplande aanpak van een actiegebied biedt Vestia Delft aan de bewoner met urgentie die nog geen andere woning gevonden heeft tenminste éénmaal en maximaal driemaal een vervangende woning aan. Als er met de bewoner met urgentie niet op tijd overeenstemming over de ontbinding van de huurovereenkomst wordt bereikt, wordt de ontbinding van de huurovereenkomst door Vestia Delft aan de rechter voorgelegd. Vestia Delft laat het belang van de bewoner zwaar wegen. Bij de beslissing om al dan niet een juridische procedure te starten, is de voortgang van de aanpak van de Bomenwijk echter doorslaggevend.

Bij het starten van een huurbeëindigingprocedure is er een passende woning beschikbaar. De laatste geweigerde woning wordt hiervoor beschikbaar gehouden.

3.12 Oplevering woning

De woning wordt bij het inleveren van de sleutels onbewoond, leeg van meubilair en stoffering (bezemschoon) en veilig opgeleverd. De woning hoeft niet in oude staat te worden teruggebracht. Net als bij normale verhuizingen moet de woning wel goed bewoonbaar worden opgeleverd. Deze woningen worden immers mogelijk tijdelijk verhuurd. Nadat de bewoner de sleutel van de nieuwe woning heeft ontvangen, komt Vestia Delft langs voor de inspectie en in overleg met de nieuwe huurder worden nadere afspraken gemaakt over de oplevering van de woning. Zo kan bijvoorbeeld in overleg met Vestia Delft besloten worden de vitrage en overgordijnen te laten hangen om de woning een bewoond aanzien te geven. Ook wordt dan afgesproken of zelf aangebrachte verbeteringen moeten worden verwijderd en onder welke voorwaarden (correct, veilig, zonder risico's op schade door lekkage, kortsluiting e.d.). Afspraken, gemaakt tijdens de inspectie, worden schriftelijk vastgelegd.

De datum van de laatste inspectie en het inleveren van de sleutels is in principe een maand na de huuringangsdatum van de nieuwe woning.

4. Huurbeleid en huurtoeslag

Voor het te volgen huurbeleid en de huurtoeslag, gelden de volgende afspraken:

1. Vanaf het moment dat een gebied wordt aangewezen als actiegebied wordt voor de betreffende te slopen en ingrijpend te renoveren woningen de huur niet meer verhoogd.
2. Woningen die nog niet in een actiegebied liggen en die ook nog niet door ingrijpende renovatie zijn aangepakt, krijgen tijdens het vernieuwingstraject een huurverhoging van maximaal het inflatiepercentage, zoals vastgelegd in de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Hiervoor geldt dat dit wel moet passen binnen de geldende wettelijke kaders van het huurbeleid.
3. Voor de eengezinswoningen die te maken krijgen met grootonderhoud en verbetering geldt het reguliere huurbeleid.
4. Bij tijdelijke verhuur in het kader van de leegstandswet wordt 65% van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel gehanteerd.
5. Bij overige vrijkomende woningen in de wijk wordt de huur volgens het reguliere beleid aangepast.
6. De servicekosten van de lege woningen (zoals bijvoorbeeld de kosten voor portiekverlichting) komen voor rekening van Vestia Delft.
7. Vestia Delft wijst bewoners op de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen en op de te volgen procedure. Indien gewenst is Vestia Delft behulpzaam bij het aanvragen van huurtoeslag.

5. Vergoedingen

5.1 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten

Sloop of ingrijpende verbetering

Bewoners die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbetering, hebben recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Deze tegemoetkoming bestaat uit € 5.085,- per huishouden (prijspeil 1 januari 2006). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met het door het CBS vastgestelde inflatiepercentage, het CPI.

Ingrijpende renovatie, niet in bewoonde staat

Bewoners die een wisselwoning betrekken (als renovatie niet in bewoonde staat mogelijk is) en na oplevering van hun oude woning weer terugkeren naar hun oorspronkelijke woning, krijgen een extra wisselwoningvergoeding van € 1.015,28.

Uitbetaling van de tegemoetkoming

De uitbetaling van de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten vindt plaats in 2 termijnen:

1. De eerste termijn (€ 4.000,-) wordt overgemaakt direct na ontvangst van de schriftelijke huuropzegging.
2. De tweede termijn (€ 1.085,-) wordt overgemaakt aan de bewoner nadat de sleutels zijn ingeleverd en de laatste inspectie heeft plaatsgevonden en alles in orde is bevonden.

De uitbetaling van de wisselwoningvergoeding vindt plaats op het moment dat de bewoner het wisselwoningcontract heeft ondertekend.

5.2 Ongeriefvergoeding bij groot onderhoud en verbetering

Bij groot onderhoud en verbeteringsprojecten waarbij de bewoner niet de woning hoeft te verlaten, hebben bewoners recht op een ongeriefvergoeding van Vestia. Hiervoor geldt de regeling ongeriefvergoeding Vestia Delft.

5.3 Vervroegde verhuiskostenvergoeding

De aanpak van de Bomenwijk wordt in verschillende deelplannen gerealiseerd. Elk deelplan bestaat uit meerdere actiegerieden. De urgentie en andere bepalingen uit het sociaal plan gelden pas zodra het gebied van hun woning concreet als actiegeried is aangewezen. Vervroegde verhuiskostenvergoeding is bedoeld voor bewoners, die wonen in een te slopen of te renoveren woning uit een volgend deelplan, maar vooruitlopend op de aanpak toch alvast wensen te verhuizen. Omdat deze bewoners nog niet in een actiegeried wonen, worden zij nog niet urgent. Ze hebben dus geen voorrang op andere woningzoekenden.

Wanneer bewoners uit andere delen van de Bomenwijk naar verwachting geen kans hebben op een passende woning op het moment dat het gebied waarin zij wonen aan de beurt is, kunnen zij bij vervroegde herhuisvesting ook aanspraak maken op de vervroegde verhuiskostenvergoeding. Ook voor hen geldt dat zij geen urgentie krijgen. Dit geldt in het eerste deelplan bijvoorbeeld bij oplevering van seniorenwoningen. Voorwaarde is dat de vrijkomende woning dan tijdelijk verhuurd kan worden. De maximale termijn voor tijdelijke verhuur is vijf jaar.

Alle bewoners uit het gebied van deelplan 1 die gedwongen moeten verhuizen door sloop of ingrijpende renovatie, komen direct na 7 maart 2006 in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. Het aanwijzen van gebieden waar de vervroegde verhuiskostenvergoeding geldt, gebeurt verder bij de uitwerking van de deelplannen. Uitgangspunt is dat voor alle bewoners dezelfde rechten en plichten gelden.

5.4 Overige vergoedingen

Om het betalen van 'dubbele huur' tijdens de verhuisperiode te voorkomen, kan de bewoner na de datum van de huuropzegging nog een maand in de te verlaten woning blijven wonen, zonder daar huur voor te betalen.

Vestia Delft vergoedt vanaf de datum dat een gebied als actiegebied is aangewezen de jaarlijkse inschrijfkosten in het woningzoekendenregister en leges voor de urgentieaanvraag, totdat vervangende woonruimte is gevonden.

De Gemeente Delft heft geen leges voor de huisvestingsvergunning voor de nieuwe woning. Als de bewoner verhuist naar een andere gemeente zal de corporatie de daar berekende leges aan de huurder vergoeden.

Vestia Delft berekent geen normale administratie- en contractkosten voor de nieuwe woning en vergoedt de door een andere verhuurder berekende kosten aan de verhuisde bewoner.

5.5 ZAV beleid

Het beleid voor de Zelf Aangebrachte Verbeteringen (ZAV) van Vestia Delft geldt ook bij gedwongen verhuizingen in het kader van dit sociaal plan. De vertrekkende bewoner krijgt een vergoedingsvoorstel van Vestia Delft. De ZAV-vergoeding wordt berekend op het moment van inspectie.

5.6 Uitbetaling vergoedingen

Voor alle vergoedingen geldt dat deze alleen per bank- of girorekening worden uitbetaald.

6. Extra diensten voor ouderen, gehandicapten en anderen die dat nodig hebben

Herhuisvesting is een ingrijpend proces. Vooral voor ouderen en gehandicapten. Voor bijzondere groepen zal Vestia Delft zich extra inspannen de verhuizing steeds zo goed en soepel mogelijk te begeleiden. Daarbij hanteert Vestia Delft het principe van individueel maatwerk. Toch kan een aantal algemene uitgangspunten in dit sociaal plan worden genoemd:

- Voor mensen met een moeilijk zoekprofiel, kan vooruitlopend op de actiegebiedaanwijzing de urgentiestatus worden aangevraagd. Dit zijn mensen van wie op grond van hun objectieve woonsituatie verwacht kan worden dat het vinden van passende woonruimte een knelpunt gaat vormen. Denk bijvoorbeeld aan gehandicapten met een aangepaste woning. Urgent woningzoekenden uit een actiegebied gaan wel voor op deze bijzondere situaties.
- Voor mensen die het nodig hebben, biedt Vestia Delft begeleiding bij het zoekproces. Vestia Delft inventariseert de knelpunten en zorgt voor ondersteuning op maat, bijvoorbeeld door deze mensen te attenderen op voor hen passende woningen in de krant of door voor hen te reageren.
- Voor ouderen en gehandicapten die absoluut niet in staat zijn om zaken zelf te regelen en geen beroep kunnen doen op hun sociale netwerk, kan Vestia Delft ondersteuning bij de verhuizing regelen of de verhuizing regelen. De kosten hiervoor worden in mindering gebracht op de verhuiskostenvergoeding.
- Vestia Delft zorgt dat onder de verantwoordelijkheid van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) de aanpassingen voor gehandicapten over gebracht worden of opnieuw aangebracht worden in de vervangende woning. De bewoner vraagt dit aan bij het CIZ. Vestia Delft kan, indien nodig, een bemiddelende rol spelen. Wanneer het niet lukt om de vervangende woning op tijd gereed te krijgen, wordt de huurbetaling voor de vervangende woning opgeschort tot het moment dat de noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht en de bewoner dus gebruik kan maken van de vervangende woning. De gehandicapte bewoner kan tot die tijd in de oude woning blijven. Voorwaarde is wel dat de nieuwe huurovereenkomst is ondertekend en dat de sloopplanning dit toelaat. Anders wordt een passende oplossing gevonden.
- Vestia Delft gaat onderhandelen met een verhuisbedrijf en/of klussenwinkel om voordelige prijsafspraken voor Bomenwijkbewoners te maken.
- Vestia Delft stelt een "sociaal fonds" beschikbaar. Uit dit fonds worden eventuele goederen en diensten (verhuisbedrijf; klussen die rond de verhuizing moeten gebeuren) geleverd. Vestia Delft stelt hiervoor in overleg met de Bewonerswerkgroep nadere criteria vast, passend bij de lokale situatie. Denk bijvoorbeeld aan:
 - o Het geval dat er sprake is van zeer specifieke omstandigheden voor de individuele bewoner;
 - o De situatie dat een bewoner geen eigen sociaal netwerk heeft;
 - o De situatie dat de bewoner over absoluut onvoldoende financiële middelen beschikt;
 - o Het geval dat problemen van de bewoner aantoonbaar ernstig zijn en door de noodzakelijke verhuizing vanwege sloop veroorzaakt zijn.

Beroepen op het sociaal fonds worden in de toetsingscommissie beoordeeld en verwerkt tot een zwaarwegend advies voor Vestia Delft.

7. Beheer en Leefbaarheid

7.1 Beheerplan

Excellent en nauwkeurig beheer is een voorwaarde voor een succesvolle aanpak van de Bomenwijk. Vestia Delft en de gemeente Delft zetten zich extra in voor het beheer van de wijk tijdens de vernieuwing van de Bomenwijk. Samen met betreffende instanties (brandweer, politie, maatschappelijke organisaties en Bewonerswerkgroep) worden beheerafspraken vastgelegd in een beheerplan Bomenwijk.

7.2 Maatregelen in verband met zorgvuldig beheer en onderhoud

Betrokken partijen stellen een beheerplan op, waarin onder meer de volgende afspraken worden vastgelegd:

- Leegkomende woningen in een actiegebied worden zo veel mogelijk tijdelijk verhuurd, tot een moment zo dicht mogelijk bij de daadwerkelijke start van de sloop.
- Leegkomende woningen in delen die nog actiegebied moeten worden en die op de nominatie staan aangepakt te gaan worden, worden zoveel mogelijk gebruikt voor mensen die willen doorschuiven en anders normaal verhuurd.
- Overige woningen worden normaal verhuurd, waarbij de toekomstige bewoners geïnformeerd worden over de plannen in de wijk.
- Corporatie en gemeente spannen zich in om betrokken instanties, zoals Reiniging, Brandweer en Politie, te betrekken bij het leveren van de noodzakelijke extra inspanningen om veiligheid en leefbaarheid in de wijk/complex/straat op een aanvaardbaar peil te houden.
- Om vervuiling en vernieling tegen te gaan, wordt extra toezicht gehouden in de wijk. Ook worden openbare ruimtes schoongehouden, wordt post van leegstaande woningen verwijderd, etc.
- Vestia Delft voert klachtenonderhoud uit aangepast aan de levensverwachting van de woning. Voor woningen die langer dan vijf jaar blijven staan, geldt het reguliere onderhoudsbeleid. Dit betekent dat er volgens de onderhoudsplanning zoveel mogelijk de noodzakelijke maatregelen worden uitgevoerd, dat bij mutatie maatregelen worden uitgevoerd om de woningen verhuurklaar te krijgen en dat noodzakelijk reparatieonderhoud wordt uitgevoerd. Voor woningen waarvan verwacht wordt dat er binnen vijf jaar een ingreep plaatsvindt, geldt een terughoudend onderhoudsbeleid. Dat wil zeggen dat gerepareerd wordt wat stuk is en wat nodig is vanuit het oogpunt van veiligheid, maar dat er geen keukens en badkamers vernieuwd worden en dat er geen planmatige activiteiten meer plaatsvinden.
- Woningen die definitief leeg blijven, worden 'ontmanteld' (verwijderen/afsluiten van nutsvoorzieningen en van nog bruikbare onderdelen). Daarna wordt de woning goed dichtgezet of een 'bewoond aanzien' gegeven.

8. Bijzondere bepalingen

8.1 Toetsingscommissie

De aanpak in de Bomenwijk heeft voor veel bewoners vergaande consequenties. Omdat niet altijd alles tot in detail geregeld kan zijn, wordt een toetsingscommissie ingesteld.

De toetsingscommissie heeft tot taken:

- Een zwaarwegend advies uit te spreken over die situaties waarin het sociaal plan niet voorziet of waarin het sociaal plan aantoonbaar ongunstiger uitpakt voor een bewoner in vergelijking met andere bewoners;
- Een zwaarwegend advies uit te spreken over de beroepen op het sociaal fonds;
- Een zwaarwegend advies uit te spreken over de aan de toetsingscommissie voorgelegde geschillen.

De toetsingscommissie wordt samengesteld uit een vertegenwoordiger namens Vestia Delft, een vertegenwoordiger namens de Bewonerswerkgroep en een in gezamenlijk overleg te benoemen onafhankelijke voorzitter.

Zowel Vestia Delft als bewoners kunnen situaties voorleggen aan de toetsingscommissie. De toetsingscommissie beoordeelt de individuele gevallen en neemt binnen drie weken een beslissing over deze situaties. Dit besluit is een zwaarwegend advies aan Vestia Delft en wordt in principe overgenomen door Vestia Delft. Vestia Delft deelt binnen één week na het advies van de toetsingscommissie het besluit schriftelijk en voorzien van een motivatie mee aan de betreffende bewoner.

Er wordt een dossier aangelegd van situaties die aan de toetsingscommissie worden voorgelegd en de bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van het sociaal plan.

8.2 Klachtenregeling

Als een bewoner ontevreden is over de manier waarop hij of zij door Vestia Delft bij de uitvoering van het sociaal plan benaderd is, dan kan de bewoner dit aan Vestia mededelen, zodat Vestia Delft de klacht kan herstellen. Mocht een bewoner dan nog niet tevreden zijn, dan treedt de klachtenregeling in werking.

Klachten van bewoners – eventueel vertegenwoordigd door de Bewonerswerkgroep of de betreffende bewonerscommissie – die verband houden met de uitvoering van dit sociaal plan, worden als volgt behandeld:

- De bewoner van de te slopen of te renoveren woning waarvoor dit sociaal plan van toepassing is, legt zijn klacht schriftelijk of mondeling voor aan de toetsingscommissie. De toetsingscommissie doet binnen drie weken na ontvangst van de klacht een uitspraak.
- Als de klager niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, kan hij zich schriftelijk wenden tot de Geschillencommissie Huursector. Deze stelt een onderzoek in en doet uiterlijk na vier weken uitspraak over de rechtmatigheid van de klacht.
- Indien de bewoner ook dan nog niet tevreden is over de afhandeling, kan hij/zij de zaak voorleggen aan de rechter.

Delft, 8 maart 2006

Vestia Delft

Bewonerswerkgroep

Gemeente Delft

Bijlage 1 Begrippen en dergelijke

1. Kaders voor dit sociaal plan

Partijen zijn voor dit sociaal plan gebonden aan de bestaande wet- en regelgeving en prestatieafspraken op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Mochten deze regelingen of afspraken wijzigen, dan overleggen partijen over eventuele noodzakelijke aanpassingen van het sociaal plan. Intentie hierbij is dat gezocht wordt naar oplossingen, waarmee gemaakte afspraken met en gedane toezeggingen aan bewoners kunnen worden nagekomen.

2. Bewoner/huurder

Een bewoner/huurder heeft een geldige op zijn/haar naam gestelde huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met Vestia Delft, bezit een huisvestingsvergunning en staat ingeschreven in het bevolkingsregister op het betreffende adres in de Bomenwijk. Ook worden hiermee diens eventuele echtgenoot, geregistreerde partner en/of medehuurder(s) bedoeld.

3. Zoekprofiel

Herstructureringskandidaten vanuit de Bomenwijk krijgen afhankelijk van hun huidige woningtype voor de herhuisvesting bij hun urgentie het volgende zoekprofiel:

HUIDIG WONINGTYPE VAN KANDIDAAT	GELIJKWAARDIG WONINGTYPE
Eengezinswoning	<u>Eengezinswoning en verder alle</u> woningen met uitzondering van aangepaste of aan te passen benedenwoning voor mensen met een handicap
Benedenwoning	<u>Benedenwoning en verder alle</u> woningen met uitzondering van aangepaste of aan te passen benedenwoningen voor mensen met een handicap
Bovenwoning	- Bovenwoning/portiekwoning - Bovenmaisonnette - flat met of zonder lift 1 ^e etage en hoger

In aanvulling hierop krijgen bepaalde huishoudens een toevoeging op het zoekprofiel:

- Toevoegen van het woningtype 'eengezinswoning' indien:

- Het huishouden van de hoofdbewoner uit minimaal vier personen bestaat, waarvan tenminste twee kinderen jonger dan 12 jaar.
- Het huishouden van de hoofdbewoner naast de hoofdbewoner minimaal vier thuiswonende kinderen omvat.

- Toevoegen van het woningtype 'benedenwoning/gelijkvloers of traploos bereikbaar' indien:

- Één van de bewoners in het huishouden 65 jaar of ouder is.

Verder dient de herstructureringskandidaat – voor wat betreft gezinssamenstelling en inkomen - te voldoen aan de voorwaarden voor de woning zoals omschreven in de advertentie in de 'woonkrant'.

4. Lokaal maatwerk

Met lokaal maatwerk wordt bedoeld dat enkele lokale voorrangsregels kunnen worden opgenomen om de problematiek van de grote stad op te lossen of het behoud van sociale cohesie in buurtgemeenten te stimuleren. Dit is in de Regionale huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden onder artikel 22, lid 1.b. te vinden. Bij de volgordebepaling bij toewijzing speelt lokaal maatwerk een rol. Woningzoekenden die een beroep doen op lokaal maatwerk gaan vóór op woningzoekenden met een voorrang in het kader van herstructurering. Woningzoekenden die in aanmerking kunnen komen voor lokaal maatwerk zijn:

- De woningzoekende die een eengezinswoning of 5-kamerwoning (minimaal 80 m² en onder de huurprijsgrens) achterlaat en verhuist naar een niet-eengezinswoning of naar een eengezinswoning met een huurprijs hoger dan de huurprijsgrens;
- De woningzoekende van 65 jaar en ouder die een zelfstandig voor verhuur beschikbaar komende woonruimte achterlaat en verhuist naar een voor ouderen geschikte woning;
- De woningzoekende van 65 jaar en ouder, die verhuist naar een specifiek voor ouderen gebouwd of verbouwd complex (maximaal 50% van de eerste verhuuring van dit complex);
- De woningzoekende, van maximaal 27 jaar, die verhuist naar een specifiek voor jongeren gebouwd complex (maximaal 50% van de eerste verhuuring);
- De woningzoekende die bij de eerste verhuuring van nieuwbouwwoningen in de sociale sector in een herstructureringsgebied gaat wonen (maximaal 50% van de woningen in dit complex).

4. Volgordebepaling

Bij de bepaling van de volgorde van de kandidaten voor een woning in de Bomenwijk wordt eerst de (in artikel 3.6 van dit sociaal plan geformuleerde) Bomenwijkgarantie toegepast. Op grond van deze Bomenwijkgarantie hebben herstructureringskandidaten uit de Bomenwijk bij toewijzing van vrijkomende woningen in de wijk voorrang op kandidaten van elders.

Bij de verdere volgordebepaling worden de regels van de Regionale herhuisvestingsverordening aangehouden. Deze luiden als volgt:

- 1) In het geval dat meerdere herstructureringskandidaten op dezelfde woning reageren, gaat de kandidaat met een verlengde voorrangsverklaring voor.
- 2) Indien dit niet van toepassing is, gaat de kandidaat van wie de voorrangsverklaring het eerst eindigt, voor.
- 3) Indien ook dit niet van toepassing is, gaat de kandidaat voor, waarvan de hoofdhuurder bij toekenning van de voorrangsverklaring de hoogste leeftijd heeft.
- 4) Deze laatste regel is niet van toepassing indien een van de kandidaten met gelijke vervaldatum voor de urgentie uit de Bomenwijk komt en reageert op een woning in de Bomenwijk.
- 5) Indien beide kandidaten uit de Bomenwijk reageren op een woning in de Bomenwijk, gaat de kandidaat met de langste woontijd in de te verlaten woning voor.
- 6) Een urgente behoudt zijn in de te verlaten woning opgebouwde inschrijfduur gedurende de eerste twee jaar na zijn verhuizing. Dit wordt schriftelijk bevestigd bij het verlaten van de woning.³

³ Er is geen sprake meer van woontijd, alleen van inschrijfduur. Wel is er een overgangsregeling voor doorstromers: zij kunnen tot 1-1-2009 (p.36 haaglandse verordening) 1/3 van hun woontijd als basisinschrijfduur krijgen. Vanaf 1-1-2007 is dit beperkt tot een maximum van 4 jaar.

6. Passendheid

a. Oppervlaktetabel

Woonoppervlakte	Omvang Huishouden
Tot 80 m ²	Maximaal 5 personen
50-80 m ² indien type: eengezinswoning maisonnette	Minimaal 2 personen Anders gezegd: alleenstaande mogen niet in een eengezinswoning of een maisonnette
80-110 m ²	Minimaal 4 personen
Vanaf 110 m ²	Minimaal 6 personen

b. Huurinkomentabel

SVH-richttabel 1 "regulier bezit" voor de periode 1 januari 2006 – 1 juli 2006
(maandinkomens)

Subsidiabele huur in €	1 persoon jonger dan 65 jaar	1 persoon vanaf 65 jaar	2 personen jonger dan 65 jaar	2 personen vanaf 65 jaar	vanaf 3 personen jonger dan 65 jaar	vanaf 3 personen vanaf 65 jaar
0 - 474,88	tot 1.660	tot 1.490	tot 2.260	tot 1.980	tot 2.260	tot 1.980
474,89 - 508,92	van 1.660 - 4.310	van 1.490 - 4.310	van 2.260 - 4.310	van 1.980 - 4.310	tot 2.260	tot 1.980
508,93 - 604,72	van 1.660 - 4.310	van 1.490 - 4.310	van 2.260 - 4.310	van 1.980 - 4.310	van 2.260 - 4.310	van 1.980 - 4.310
vanaf 604,73 ⁴	vanaf 1.660	vanaf 1.490	vanaf 2.260	vanaf 1.980	vanaf 2.260	vanaf 1.980

(minimaal vereiste inkomens naar beneden afgerond op € 10)

De bij de tabel gehanteerde uitgangspunten zijn:

- kleine woningen (1 tot en met 3 kamers) beschikbaar voor alle 1- en 2-persoonshuishouden tot de aftoppingsgrens voor 1- en 2 persoonshuishoudens
- herstructureringskandidaten moeten tot aftoppingsgrenzen kunnen huren ongeacht inkomen tot maximaal € 4.310.
- dispensatie inkomenstoets tot huurprijsgrens voor
 - grote gezinnen in grote woningen (min. 6 pers. in min. 5 kamerwoning van 80 m² woonoppervlak (woonkamer en slaapkamer) of 95 m² bruto kernoppervlak. Dit wordt momenteel in Den Haag reeds gehanteerd. Verzoek is om dit ook in andere gemeenten toe te passen.

⁴ Voor deze woningen boven de huursubsidiiegrens hoeft er in feite geen inkomensgrens gesteld te worden. Deze inkomensgrenzen zijn gesteld vanuit het idee dat het gewenst is het werkapparaat een richting te geven. Sommige gemeenten hanteren hier nibud grenzen.

- gehandicapten in aangepaste woningen
- ouderen in aanleunwoningen
- 65-plussers in specifieke ouderenwoningen
- 55-plussers in woningen in een complex groepswonen door Ouderen

7. Globale doorlooptijd herhuisvestingproces

Het tempo van de herhuisvesting is bepalend voor het tempo van de vernieuwing. Dit betekent dat Vestia Delft alle herhuisvestingkandidaten de tijd wil gunnen om een vervangende woning te vinden. Toch kan er iets in het algemeen gezegd worden over de doorlooptijd van het herhuisvestingproces. Vestia Delft verwacht dat de herhuisvesting van de bewoners in een actiegebied ongeveer 1 tot 1,5 jaar gaat duren. Dit is ook afhankelijk van het aantal te herhuisvesten bewoners in een actiegebied. De urgentie wordt in eerste instantie voor één jaar afgegeven. Mocht het nodig zijn, dan wordt deze verlengd. In het algemeen hebben bewoners ongeveer een jaar tot anderhalf jaar de tijd om zelf een woning te zoeken. Daarna gaat Vestia Delft met het oog op de juridische huurbeëindigingprocedure een woning aanbieden. Maar stel het geval dat een groot deel van de bewoners al na een half jaar verhuisd zijn, dan begint Vestia Delft eerder met de procedure, maar niet nadat de overgebleven bewoners hierover zijn geïnformeerd. Gaat het herhuisvestingproces minder snel, dan start ook het aanbiedingsproces later.