

Sociaal Plan

220 eengezinswoningen Jerusalem



T (024) 352 39 11 / welkom@talys.nl / www.talys.nl

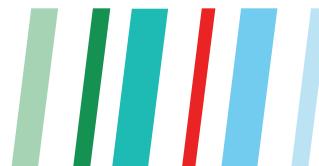


Inhoud

1	INLEIDING	3
2	ALGEMEEN	5
2.1	Akkoordverklaring	5
2.2	Startdatum herhuisvesting: de peildatum	5
2.3	Uitleg Sociaal Plan en brochure nieuwbouw	5
3	VERHUIZING/HUISVESTING	6
3.1	Algemeen	6
3.2	De wisselwoning	6
3.3	Een definitieve woning buiten Jerusalem met stadsvernieuwingsurgentie	7
3.3.1	Een passende woning?	7
3.3.2	Oplevering oude woning	8
3.3.3	Starter of doorstromer	9
3.4	Terug in de wijk naar een nieuwbouwwoning	9
3.4.1	Passend toewijzen	9
3.4.2	Terug naar dezelfde plek in de wijk	10
3.4.3	Verhuizen binnen de wijk, naar een andere plek	10
4	AANGEVEN VAN UW KEUZE	11
4.1	Spijtoptanten	11
5	ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)	12
6	BEWONERSBEGELEIDING	13
7	FINANCIËLE REGELINGEN	14
7.1	Huur	14
7.2	Verhuiskostenvergoeding algemeen	14
7.3	Uitleg verhuiskostenvergoeding bij wisselwoning/ terug naar nieuwbouwwoning	15
7.4	Uitleg verhuiskostenvergoeding bij definitieve verhuizing	15
7.4.1	Aanvullende vergoeding bij definitieve verhuizing buiten Jerusalem	15
7.5	Geen dubbele woonlasten	15
8	GESCHILLEN	17
9	ONDERTEKENING	18

Talis, december 2019

Dit Sociaal Plan is met zorg samengesteld. Ondanks deze zorgvuldigheid kunt u aan feitelijke onvolkomenheden geen rechten ontleen.



1 Inleiding

Op dit moment woont u in een eengezinswoning van Talis in de buurt Jerusalem. Het is onze wens deze woningen binnenkort te slopen en er nieuwbouw voor terug te bouwen. Samen met een werkgroep, bestaande uit bewoners uit uw wijk, hebben we een Sociaal Plan opgesteld. Dit plan zal, samen met het nieuwbouwplan, aan alle huurders van Talis van de ééngesinswoningen in Jerusalem, worden voorgelegd. Het Sociaal Plan en de brochure voor het nieuwbouwplan vormen één integraal voorstel en gelden alléén voor de bewoners die een huurovereenkomst met Talis hebben. Het is dus niet voor de bewoners die met een bruikleenovereenkomst via Gapph in de wijk wonen.

Eengezinswoningen Jerusalem

Jerusalem is een buurt in de wijk Heseveld met ééngesinswoningen en appartementengebouwen. De 220 eengezinswoningen zijn gebouwd in 1951. De woning waar u in woont, voldoet niet meer aan de gestelde eisen van deze tijd. Het is technisch en financieel gezien niet mogelijk en haalbaar om de woningen aan de hedendaagse eisen te laten voldoen door middel van renovatie. Daarom wil Talis de huidige woningen slopen en woningen van vergelijkbare grootte op dezelfde plek bouwen via het “Blokje Om” systeem van Dura Vermeer. De nieuwe woningen voldoen aan alle huidige eisen op het gebied van veiligheid en duurzaamheid.

Sloop nieuwbouw

Talis zal de 220 eengezinswoningen slopen en nieuwbouw hiervoor terugplaatsen. In de nieuwbouwbrochure staat uitgebreid beschreven hoe deze nieuwbouwwoningen eruit komen te zien en de keuzes die u als individuele bewoner kunt maken om de woning naar eigen smaak in te richten.

Sloop en nieuwbouw zorgen ervoor dat u tijdelijk ergens anders moet wonen. Wij begrijpen heel goed dat dit erg ingrijpend voor u kan zijn. Het plekje waar u misschien al jaren woont en waar u zich thuis voelt, zult u voor een periode van circa 12 weken moeten verlaten. In dit Sociaal Plan proberen wij antwoord te geven op onder andere de volgende vragen: moet ik tijdelijk of definitief verhuizen? Voor welke vergoeding kom ik in aanmerking? Op welke hulp kan ik rekenen? Hoe moet ik mijn woning opleveren? Wat wordt de huur van de nieuwbouwwoning?

Sociaal Plan en de brochure nieuwbouw

Deze en veel andere vragen worden beantwoord in dit Sociaal Plan en de brochure voor de nieuwbouw. Hierin leest u waar u als huurder recht op heeft, wat u van ons mag verwachten en wat er van u als huurder wordt verwacht. Kort gezegd, de rechten en plichten van de huurder en verhuurder bij een sloop- en nieuwbouwproject.



De basis voor dit Sociaal Plan en de brochure is de wet- en regelgeving, meer specifiek de Woningwet en het Burgerlijk Wetboek. Hierin staan de spelregels waar wij ons als verhuurder aan moeten houden bij het verhuren van woningen. Bijvoorbeeld, dat het een sociale huurwoning moet blijven. De overige afspraken hebben we samen met de werkgroep Sociaal Plan opgesteld.

Werkgroep Sociaal Plan

Samen met de werkgroep Sociaal Plan is Talis in een vroeg stadium begonnen met alle onderwerpen rondom wet- en regelgeving van dit project te bespreken. De bewoners hebben meegedacht en gediscussieerd over hoe het sociaal het beste geregeld kan worden voor de bewoners. Op de huurprijs van de nieuwbouwwoningen na is op alle punten overeenstemming bereikt. Wij zijn erg blij met de samenwerking en medewerking van de bewoners uit Jerusalem. Mede dankzij hen ligt dit Sociaal Plan voor u.



2 Algemeen

2.1 Akkoordverklaring

Talis zal gaan starten met sloop/nieuwbouw als minimaal 70% van de huurders hiermee akkoord gaat. Er is sprake van een getekende Akkoordverklaring als er akkoord is gegeven op:

1. Brochure Nieuwbouw 220 woningen Jerusalem én
2. Het Sociaal Plan 220 woningen Jerusalem

2.2 Startdatum herhuisvesting: de peildatum

De startdatum van het Sociaal Plan wordt de peildatum genoemd. Het Sociaal Plan en de brochure voor de nieuwbouw, met alle rechten en plichten, gaat voor alle huurders in vanaf deze peildatum. De peildatum kan pas worden vastgesteld nadat 70% van de huurders akkoord heeft gegeven op de plannen. Vanaf dat moment zijn het Sociaal Plan en de brochure voor de nieuwbouw geldig.

Vanaf de peildatum moet dus zowel door Talis als door u als huurder worden voldaan aan de afspraken die in het Sociaal Plan en de brochure staan. De peildatum krijgt u per brief medegedeeld nadat de 70% akkoord is behaald.

2.3 Uitleg Sociaal Plan en brochure nieuwbouw

Wij lichten het complete Sociaal Plan en de brochure toe tijdens een bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst kunt u alle vragen stellen over de sloop nieuwbouw en deze documenten. Na deze bijeenkomst organiseren wij ook spreekuren waarin u nogmaals de mogelijkheid heeft om vragen te stellen of kunnen wij een huisbezoek afleggen.



3 Verhuizing/huisvesting

3.1 Algemeen

Als het project doorgaat, wordt uw woning gesloopt. U heeft hierbij twee mogelijkheden:

1. *U verhuist tijdelijk naar een andere woning (wisselwoning) en keert na het realiseren van de nieuwbouwwoning weer terug naar de nieuwbouwwoning op dezelfde plek.*
2. *U verhuist met een stadsvernieuwingsurgentie binnen 1 jaar naar een andere woning buiten de 220 woningen in Jerusalem. U keert niet terug naar uw huidige plek in Jerusalem.*

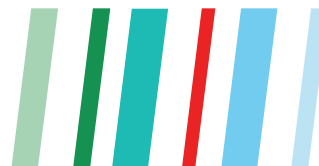
Wij begrijpen dat het een belangrijke keuze is die u zult moeten maken. Kiezen voor het terugkeren naar een nieuwbouwwoning in uw eigen buurt, waarbij u moet verhuizen en tijdelijk ergens anders moet wonen. Of kiezen voor het verhuizen naar een andere woning. Daarom is het belangrijk dat u goed nadenkt over deze belangrijke beslissing. Het bepaalt waar u de aankomende jaren zal wonen.

3.2 De wisselwoning

Wilt u na het realiseren van de nieuwbouwwoning terugkeren naar uw nieuwe woning op dezelfde plek als uw huidige woning? Dan kunt u gebruik maken van een wisselwoning. Dit is een woning (indien mogelijk binnen Jerusalem) die Talis tijdelijk beschikbaar stelt voor de periode van de sloop en de nieuwbouw van uw eigen woning. Deze woning is eenvoudig gestoffeerd (vloerbedekking en gordijnen) en de muren zijn gesausd. U moet wel uw eigen spullen mee verhuizen naar de wisselwoning.

Aan het gebruik van een wisselwoning is een aantal voorwaarden verbonden:

1. U betaalt geen extra huur voor de wisselwoning, maar u betaalt de huur van uw huidige woning gewoon door.
2. De wisselwoning is aangesloten op de nutsvoorziening (gas, water, licht). De woning heeft een verwarmingstoestel en warm water. De verbruikskosten voor gas, water en elektra zijn voor rekening van Talis. Hiervoor betaalt u als huurder niets.
3. De wisselwoning heeft een standaard tv- en internetpakket. Ook hiervoor betaalt u als huurder niets. U moet wel uw eigen tv- en internetabonnementen in uw eigen woning aanhouden en doorbetalen.
4. Wanneer u vertrekt uit een wisselwoning, verwachten wij dat u de woning schoon en netjes achterlaat. Wanneer u de woning niet op de afgesproken datum schoon en heel achterlaat, zullen wij de kosten hiervoor in mindering op de verhuiskostenvergoeding brengen.
5. De tuin van de wisselwoning moet leeg achtergelaten worden. Het groenonderhoud van de tuinen van de wisselwoningen is voor Talis.
6. U krijgt 2 weken de tijd om van uw huidige woning naar de wisselwoning te verhuizen.



7. Nadat u de sleutel van uw nieuwbouwwoning heeft ontvangen heeft u 4 weken de tijd om terug te verhuizen naar uw nieuwe woning en de wisselwoning te verlaten.
8. Uw verhuisdatum naar de wisselwoning wordt minimaal één maand van tevoren met u gecommuniceerd.

3.3 Een definitieve woning buiten Jerusalem met stadsvernieuwingsurgentie

Als u de hoofdbewoner bent van de woning die u moet verlaten, kunt u in aanmerking komen voor een stadsvernieuwingsurgentie. Met stadsvernieuwingsurgentie kunt u met voorrang reageren op een passende woning (zie 3.3.1) via woonruimteverdeelsysteem Entree (met uitzondering voor de woningen die uitgesloten zijn voor urgentie). U moet hiervoor wel ingeschreven staan als woningzoekende in Entree. Met deze stadsvernieuwingsurgentie heeft u voorrang op andere woningzoekenden, waardoor de kans dat u een woning toegewezen krijgt groter is.

De stadsvernieuwingsurgentie kan aangevraagd worden nadat het Sociaal Plan gaat lopen. De stadsvernieuwingsurgentie eindigt op het moment dat u uw huidige woning moet verlaten of wanneer u uw huurcontract van uw nieuwe woning heeft getekend. De officiële stadsvernieuwingsurgentieverklaring krijgt u van Talis. Wij koppelen deze aan uw bestaande inschrijving in Entree.

Als u kiest voor een andere woning met stadsvernieuwingsurgentie, heeft u tot het moment dat de sloopwerkzaamheden beginnen, tijd om een woning te zoeken. U draagt zelf de verantwoordelijkheid om een woning te zoeken. Wij verwachten van u dat u zo snel mogelijk op zoek gaat naar een andere woning. Op deze manier kunt u zelf kiezen waar u graag wilt wonen. Wanneer u als huurder geen andere woning heeft geaccepteerd voor de start van de sloopwerkzaamheden zal Talis dit juridisch afdwingen.

In de stadsvernieuwingsurgentieverklaring staan in elk geval vermeld:

- De persoonsgegevens van de stadsvernieuwingsurgente.
- De omvang van het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente.
- De ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentieverklaring geldig is.

3.3.1 Een passende woning?

Wanneer u verhuist met een stadsvernieuwingsurgentie, kunt u reageren op een woning die via Entree wordt aangeboden. De eenvoudigste manier om dit te doen, is online via de website www.entree.nu. Als u niet de mogelijkheid hebt om via internet naar een passende nieuwe woning te zoeken, kunnen wij u helpen. Verderop vindt u de contactgegevens van Entree en van Talis.

Entree hanteert het beleid 'passend toewijzen' en de Europese regelgeving. De overheid wil dat u een woning huurt die past bij uw inkomen. Hier zijn regels voor opgesteld, deze regels vertellen u en de



verhuurders tot welke huurprijs u maximaal mag huren. Dit wordt bepaald aan de hand van uw inkomen en huishoudensgrootte. Dit wordt 'passend toewijzen' genoemd.

Hoe werkt passend toewijzen in de praktijk? In het schema hieronder ziet u op welke woningen u kunt reageren. De gegevens zijn afhankelijk van Rijksbeleid en wijzigen jaarlijks. Op de site van Entree vindt u altijd de laatste gegevens.

Passend toewijzen		Kale huurprijs per maand (prijspeil 2020)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 619,01	€ 619,02 - € 663,40	€ 663,41 - € 737,14
 * Vanaf de AOW-leeftijd € 23.175	≤ € 23.225*	✓		
	> € 23.225 ≤ € 31.550	✓	✓	
	> € 31.550 ≤ € 39.055	✓	✓	✓
	> € 39.055			✓
 * Vanaf de AOW-leeftijd € 31.475	≤ € 31.550*	✓		
	> € 31.550 ≤ € 39.055	✓	✓	✓
	> € 39.055			✓
 * Vanaf de AOW-leeftijd € 31.475	≤ € 31.550*	✓	✓	
	> € 31.550 ≤ € 39.055	✓	✓	✓
	> € 39.055			✓

- ✓ Reageren kan en u krijgt voorrang boven ✓
- ✓ Reageren kan maar woningzoekenden met ✓ krijgen voorrang
- ✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een inkomen vanaf € 39.055. Zie de voorwaarden in de advertentie.



Een inkomensbewijs kunt u via de Belastingdienst aanvragen. Een inkomensbewijs wordt ook wel "verzamelinkomen van het afgelopen jaar" genoemd.

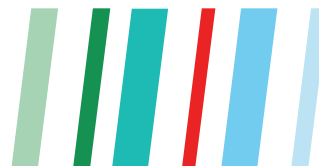
Contactgegevens

Entree: www.entree.nu

Talis: (024) 352 39 11 of welkom@talis.nl

3.3.2 Oplevering oude woning

Als u kiest om te verhuizen naar een andere woning, moet u (nadat u een andere woning heeft geaccepteerd) uw huurcontract voor de woning in Jerusalem opzeggen. De woning moet dan worden opgeleverd volgens de algemene huurvoorwaarden van Talis. Bij de voorinspectie wordt afgesproken



met de huurder hoe de woning moet worden opgeleverd, wat verwijderd moet worden en wat u kunt achterlaten.

3.3.3 Starter of doorstromer

Als woningzoekende moet u ingeschreven staan bij Entree. U bent dan starter of doorstromer. Als huurder van een woning in Jerusalem bent u een doorstromer.

Starter

U bent een starter als u voor het eerst verhuist naar een zelfstandige woonruimte. U bent een starter als u bijvoorbeeld op een kamer woont of inwonend bent bij uw ouders of andere familie en op zoek bent naar een eigen woning. Uw meettijd begint dan te lopen vanaf het moment dat u zich heeft ingeschreven als woningzoekende bij Entree.

Doorstromer

U bent doorstromer als u een zelfstandige woonruimte in Nederland leeg achterlaat. Dit is een woning waarbij keuken, douche en toilet achter een afsluitbare toegangsdeur liggen. Het maakt niet uit of u huurder of eigenaar van de woning bent. Uw meettijd is dan anders. Deze is vanaf het moment dat u ingeschreven staat bij de gemeente op uw huidige adres. De periode die u op dit adres woont, wordt woonduur genoemd.

Huurtoeslag

Als een laag inkomen heeft, heeft u misschien recht op huurtoeslag. Naast een laag inkomen, zijn er andere eisen waaraan u moet voldoen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De persoonlijke situatie van iedere bewoner is anders, waardoor het voor Talis onmogelijk is om aan te geven of u wel of niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. Wij adviseren u om de site van de belastingdienst: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/toeslagen> te bezoeken.

Hier vindt u alle informatie over toeslagen.

Op deze site kunt u ook een proefberekening maken. Wij adviseren u om hier een proefberekening te maken met de nieuwe huurprijs, zodat u weet wat u mogelijk aan huurtoeslag kan verwachten.

3.4 Terug in de wijk naar een nieuwbouwwoning

3.4.1 Passend toewijzen

Wanneer u ervoor kiest om terug te keren naar de nieuwbouwwoning op uw huidige plek, dan krijgt u een nieuw huurcontract. Hiervoor hebben wij uw inkomensgegevens (inkomensverklaring van de belastingdienst, het zogenaamde IBRI-formulier) nodig. Passend toewijzen is hier wel van toepassing, maar voor bewoners Jerusalem maken we een uitzondering, zodat ook bewoners met een hoger of lager inkomen terug kunnen keren naar de nieuwbouw. Kiest u ervoor om binnen de wijk te verhuizen



van een éénlaagse naar een tweelaagse woning of andersom, dan is hier passend toewijzen aan de orde.

3.4.2 Terug naar dezelfde plek in de wijk

Als huurder van uw huidige woning heeft u het recht terug te keren naar de nieuwbouwwoning gebouwd op de locatie van uw huidige woning.

3.4.3 Verhuizen binnen de wijk, naar een andere plek

Er zullen in de wijk meerdere woningen leegkomen, omdat de huidige bewoners gebruik maken van de stadsvernieuwingsurgentie. Deze lege woningen kunnen na nieuwbouw verhuurd worden aan huidige huurders in de wijk. Wilt u in de wijk blijven wonen, maar in een andere woning of in een andere straat, dan kunt u dit aangeven bij Talis.

Het toewijzen van een andere woning in de wijk kan onder voorwaarde dat het pas na sloop en nieuwbouw aan u aangeboden wordt. In praktijk kan dit betekenen dat u eerst naar een wisselwoning moet verhuizen, vervolgens naar de nieuwbouwwoning op de plek van uw huidige woning en dat u na het opleveren van de gewenste woning opnieuw moet verhuizen. U verhuist dan mogelijk drie keer. Uw vergoeding wordt hier niet op aangepast. Denkt u dus bij deze keuze goed na of dat wenselijk is voor u. Uiteraard proberen we dit te voorkomen en is het soms ook mogelijk dat u direct kunt doorverhuizen. Dit is afhankelijk van de planning van de aannemer en wordt persoonlijk met u afgestemd.

Bij een gemaakte keuze zullen we u aan deze afspraak houden omdat het invloed heeft op de bouwplanning van de aannemer. U kunt niet meer terugkomen op uw beslissing.

Bij meerdere kandidaten voor eenzelfde woning heeft degene met de langste woontijd in Jerusalem als eerste recht op deze woning. Zijn er géén geïnteresseerden, dan zal de nieuwgebouwde woning na oplevering geadverteerd worden op Entree.



4 Aangeven van uw keuze

Na het behalen van 70% akkoord gelden het Sociaal Plan en de brochure voor de nieuwbouw. Bij het behalen van de 70% akkoord wordt dit schriftelijk bevestigd aan de bewoners. Bij deze bevestiging zit een formulier waarop u kunt aangeven of u gebruik wilt maken van stadsvernieuwingsurgentie. De sluitingsdatum van een aanvraag voor stadsvernieuwingsurgentie, vindt u ook in deze brief. De keuze voor stadsvernieuwingsurgentie is een definitieve keuze. Als u aangeeft gebruik te willen maken van stadsvernieuwingsurgentie en u krijgt spijt van deze keuze, kunnen wij u niet garanderen dat u weer terug kunt keren in uw huidige woning.

Hebben wij na de sluitingsdatum van de aanvraag voor stadsvernieuwingsurgentie geen formulier van u ontvangen, dan gaan wij ervan uit dat u terug wilt keren in de wijk en gebruik gaat maken van een wisselwoning.

4.1 Spijtoptanten

Heeft u na het verhuizen uit de wijk spijt en wilt u graag weer terug naar de wijk? In sommige gevallen is het nog mogelijk om toch terug te keren. U kunt dit aangeven bij Talis en moet vervolgens wachten of er een woning beschikbaar komt. Dit zal gebeuren wanneer de woning niet nodig is als wisselwoning en als er geen geïnteresseerde uit de wijk is.

Voor het huren van een woning door een spijtoptant geldt wel passend toewijzen. Voor de verhuizing terug in de wijk ontvangt u geen verhuiskostenvergoeding. Dit is een verhuizing uit vrije wil en daar staat geen verplichte verhuiskostenvergoeding voor.



5 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Kiest u voor een wisselwoning en heeft u een door Talis schriftelijk goedgekeurde zelf aangebrachte voorziening (ZAV), dan mag u deze demonteren en indien mogelijk terugplaatsen in uw nieuwe woning.

Als u kiest voor een andere woning buiten Jerusalem, dan geldt voor uw zelf aangebrachte voorziening, het ZAV-beleid van Talis. Meer informatie hierover vindt u op onze website.

<https://www.talis.nl/ik-ben-huurder/onderhoud/verandering-aanbrengen>

Ook zal de verhuurconsulent bij de eerste controle met u bespreken wat voor u van toepassing is.



6 Bewonersbegeleiding

Bij een onderhoudsproject van deze omvang hoort een bewonersbegeleider. Bij haar/hem kunt u terecht voor:

- Alle vragen over de sloop en bouw.
- Alle vragen over de planning.
- Alle vragen over uw persoonlijke situatie, zowel sociaal en medisch.
- Hij/zij kan u helpen met het maken van keuzes, denkt u hierbij aan kleurkeuzes tegels en keuken.

Zoals eerder vermeld moet u met een stadsvernieuwingsurgentie zelf zoeken en reageren op het woningaanbod van Entree. Voor vragen hierover kunt u terecht bij Talis. Als u hulp nodig heeft, kunnen wij u ondersteunen met de volgende dingen:

- Het inschrijven en gebruiken van Entree. Bijvoorbeeld als u niet in het bezit bent van een computer met internet.
- Het zoeken naar een nieuwe woning.
- Informatie over vergoedingen.
- Extra advies voor oudere bewoners of bewoners met een medische indicatie.



7 Financiële regelingen

7.1 Huur

De huurprijzen van de nieuwbouwwoningen worden na oplevering gelijkgesteld aan de eerste of tweede aftoppingsgrens, die jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken wordt vastgesteld. Voor de nieuwbouwwoningen in Jerusalem betekent dit het volgende: de kleinere woningen (één woonlaag) krijgen een huurprijs op de lage aftoppingsgrens (in 2020 € 619,01). Woningen met een verdieping krijgen een huurprijs op de hoge aftoppingsgrens (in 2020 € 663,40). De huur van de nieuwbouwwoningen in 2021 liggen op de dat jaar vastgestelde lage en hoge aftoppingsgrens.

7.2 Verhuiskostenvergoeding algemeen

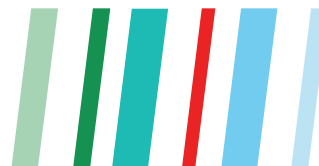
Omdat u (tijdelijk) moet verhuizen in verband met het sloop/nieuwbouwproject, komt u als huurder vanaf de **peildatum Sociaal Plan** in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding. Dit is een geldbedrag dat u ontvangt voor de verhuis- en herinrichtingskosten. Ieder huishouden heeft maar één keer het recht op verhuiskostenvergoeding. Wettelijk is bepaald wat deze vergoeding is. Dit bedrag wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld door de minister van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties. De wettelijke verhuiskostenvergoeding bedraagt in 2019 € 6.095,- (prijspeil 28 februari 2019). Dit bedrag staat los van de keuze die u maakt voor een wisselwoning of een definitieve verhuizing uit de wijk.

Extra

Talis keert in bepaalde gevallen een extra bedrag uit boven op het wettelijk bepaalde bedrag van € 6.095,- (prijspeil 28 februari 2019). De hoogte en de wijze waarop de vergoeding uitbetaald wordt is afhankelijk van uw keuze: of u terugkomt in uw nieuwbouwwoning of u definitief verhuist uit de wijk. Is het laatste bij u van toepassing, dan is het ook afhankelijk van binnen welke periode u de huur opzegt. In hoofdstuk 7.3 en 7.4 leest u meer over de vergoedingen.

De verhuiskostenvergoeding die aan u wordt uitgekeerd is belastingvrij en wordt u netto beschikbaar gesteld. Wanneer u een huurachterstand heeft, gebruikt Talis de verhuiskostenvergoeding om deze achterstand in te lopen. Ook andere achterstallige vorderingen bij Talis worden verrekend. De vergoeding is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Wanneer u onder bewindvoering staat, maken wij de verhuisvergoeding over op de rekening van uw bewindvoerder.

Bewoners met een minimum inkomen kunnen bij de gemeente Nijmegen informeren of er eventuele extra regelingen voor hen zijn. Elke situatie is anders.



7.3 Uitleg verhuiskostenvergoeding bij wisselwoning/terug naar nieuwbouwwoning

Als u ervoor kiest om gedurende de sloop/nieuwbouw gebruik te maken van een wisselwoning, ontvangt u € 6.095,- (prijspeil 28 februari 2019) + een extra bedrag van € 2.000,-. Dit bedrag wordt in drie termijnen betaald:

1. Een eerste betaling van € 2.000,- ontvangt u binnen 10 dagen voor ontvangst van de sleutels van uw wisselwoning.
2. Een tweede betaling van € 4.000,- wordt uitgekeerd binnen 10 dagen voor ontvangst van de sleutels van de nieuwbouwwoning.
3. De derde termijn van € 2.095,- (prijspeil 28 februari 2019) ontvangt u binnen 10 dagen als u de sleutels inlevert van de wisselwoning met als voorwaarde dat u de wisselwoning correct oplevert.

U kunt er ook voor kiezen om de totale vergoeding in één keer te ontvangen in plaats van in drie termijnen. Dit gebeurt dan aan het einde, na oplevering van de wisselwoning.

7.4 Uitleg verhuiskostenvergoeding bij definitieve verhuizing

Als u kiest voor een verhuizing naar een woning buiten Jerusalem, ontvangt u € 6.095,- (prijspeil 28 februari 2019) + eventueel een extra bedrag (zie volgende paragraaf). Dan geldt het volgende:

1. Een eerste betaling van € 3.000,- wordt gedaan binnen 10 dagen na ontvangst van de schriftelijke huuropzegging.
2. De tweede betaling van € 3.095,- (prijspeil 28 februari 2019) ontvangt u binnen 10 dagen als u de sleutels heeft ingeleverd en de oude woning op de juiste wijze heeft opgeleverd.

7.4.1 Aanvullende vergoeding bij definitieve verhuizing buiten Jerusalem

Naast de wettelijke vergoeding zoals beschreven onder 7.2, geeft Talis een extra vergoeding aan huurders die binnen 6 maanden na start Sociaal Plan de huur opzeggen. Dit betekent dat als u binnen 6 maanden de huur opzegt, u een extra vergoeding ontvangt van € 1.000,-. Voorwaarde hierbij is dat u binnen één maand na opzegging van het huurcontract de sleutel moet inleveren en uw woning schoon en heel moet achterlaten.

Uitbetaling van deze extra € 1.000,- bij verhuizing binnen de aangegeven termijnen wordt gedaan samen met de tweede betaling. Dit betekent dat u bij de tweede betaling dan € 3.095,- (prijspeil 28 februari 2019) + € 1.000,- ontvangt.

Bij een huuropzegging na 6 maanden na peildatum Sociaal Plan ontvangt u geen extra vergoeding.

7.5 Geen dubbele woonlasten

Tijdens de verhuisperiode komt u niet voor dubbele woonlasten te staan.

- Bij de verhuizing naar een tijdelijke wisselwoning krijgt u 2 weken de beschikking over beide woningen. Tijdens deze 2 weken hoeft u alleen de huur van uw huidige woning te betalen.



- Na het ontvangen van de sleutel van uw nieuwbouwwoning loopt de nieuwe huurprijs en heeft u 4 weken om de woning in te richten en te verhuizen. Tijdens deze 4 weken kunt u nog beschikken over 2 woningen, maar betaalt u alleen de huur van uw nieuwbouwwoning.
- U hoeft geen huur te betalen wanneer u als huurder geen gebruik maakt van een wisselwoning. Bijvoorbeeld als u tijdelijk intrekt bij vrienden of familie.



8 Geschillen

Als u als huurder te maken heeft met bijzondere omstandigheden waarin dit Sociaal Plan of de brochure voor de nieuwbouwwoningen niet voorziet, of als de omstandigheden voor u onevenredig zware gevolgen hebben, kunt u Talis schriftelijk verzoeken om af te wijken van het Sociaal Plan en/of de brochure, of passende maatregelen te treffen.

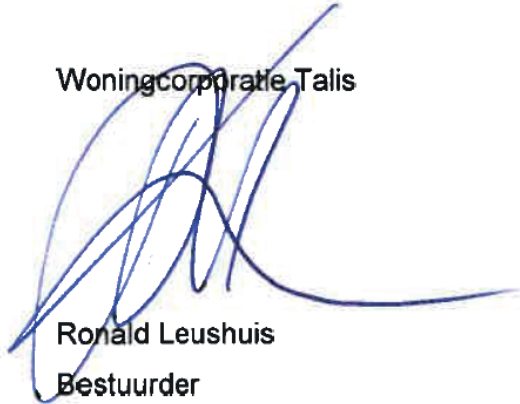
Het kan zijn dat er meningsverschillen ontstaan tussen u als huurder en Talis als verhuurder over dit Sociaal Plan en/of de brochure voor de nieuwbouwwoningen. Op dat moment is er een mogelijkheid schriftelijk en met motivatie het meningsverschil voor te leggen aan een onafhankelijke bemiddelaar (mediator).

Op dit Sociaal Plan en de brochure voor de nieuwbouwwoningen is Nederlands recht van toepassing.



9 Ondertekening

Woningcorporatie Talis

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

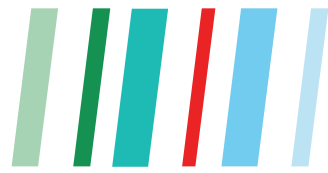
Ronald Leushuis
Bestuurder

Werkgroep Sociaal Plan

A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop and a long horizontal stroke extending to the right.

Sandy van Rooij
Vertegenwoordiger werkgroep Sociaal Plan

Nijmegen, 3 december 2019



T (024) 352 39 11 / welkom@talis.nl / www.talis.nl

