

Sociaal Plan Herstructurering

Wold & Waard Woonservice



HOOFDSTUK 1: WAAROM EEN SOCIAAL PLAN?

Aanleiding tot het opstellen van dit Sociaal Plan zijn de vergaande ingrepen die in de komende jaren in het huidige woningbezit van *Wold & Waard* zullen moeten plaatsvinden. Deze ingrepen zullen er toe leiden dat huurders hun woningen moeten verlaten, omdat deze woningen een andere bestemming krijgen. Bij een dergelijke ingrijpende aanpak is een beleidsmatige, generale afspraak voor alle huurwoningen van *Wold & Waard* gewenst. Alle bewoners die actief uitgeplaatst moeten worden in verband met sloop of ingrijpende renovatie van hun woning kunnen een beroep op het Sociaal Plan doen.

1.1 Definitie Sociaal Plan

Het Sociaal Plan is een overeenkomst tussen *Wold & Waard* en bewoners van een wijk of straat waar sloop of ingrijpende renovatie plaats zal vinden. Het Sociaal Plan behandelt de rechten en plichten van de betrokken bewoners en *Wold & Waard* voor en tijdens de ontwikkeling van de plannen en na de uitvoering daarvan. Het Sociaal Plan is in werking getreden op 1 januari 2000 en zal periodiek geëvalueerd worden.

1.2 Doelen c.q. overwegingen voor het maken van het Sociaal Plan

Geredeneerd vanuit de corporatie is ons belang het meest gediend bij een proces waarbij bewoners op z'n minst weten waar ze aan toe zijn en waarbij zij een inbreng kunnen hebben bij het opstellen c.q. verder uitwerken van plannen.

De minimale doelen zijn :

- het nakomen van contractuele verplichtingen;
- acceptatie bij bewoners (beperken van bezwaren en protesten);
- sociale overwegingen/fatsoen.

Het Sociaal Plan kan ook bijdragen aan de kwaliteitsverhoging van de plannen door gebruik te maken van de kennis en de ervaring van de bewoners bij het opstellen van de plannen. Daar hoort bij dat de rol en plaats van de bewoners in het proces duidelijk is.

Bij bewoners staat het veilig stellen van de eigen positie centraal. Individueel maar ook als belangengroep. Individueel gaat het om:

- waarborgen van goede vervangende woonruimte;
- beperken van extra kosten;
- beperken van extra overlast.

Collectief gaat het om:

- zorgen dat iedereen goed geïnformeerd is, voorkomen van verrassingen;
- verzekeren van invloed op de plannen.

1.3 Uitwerking

Bij de uitwerking is uitgegaan van een zo breed mogelijk Sociaal Plan. Naast het vastleggen van de rechten van individuele bewoners bij gedwongen verhuizing zijn afspraken opgenomen over het beheer tijdens de ingrepen (vooral van belang voor bewoners die niet verhuizen) en zijn aanvullend ook afspraken over participatie, communicatie met bewoners en een klachtenprocedure opgenomen.

HOOFDSTUK 2: VAN AANKONDIGING PLANNEN TOT HERHUISVESTING

Indien u gedwongen uw huurwoning moet verlaten, zal Wold & Waard voor tijdelijke of permanente herhuisvesting moeten zorgen. Hier kunnen vele zaken bij komen kijken, welke in de artikelen 2.1 t/m 2.7 op een rijtje worden gezet.

2.1 Procedure bij ingrijpende verbetering en sloop

Onderstaande procedure geldt voor bewoners van woningen die worden gesloopt of zo ingrijpend worden verbeterd, dat de bewoners hun woning (tijdelijk) moeten verlaten. Wold & Waard neemt per complex een sloop- of renovatiebesluit en stelt de sloop- of renovatiedatum vast. De periode tussen het sloop- of renovatiebesluit en de geplande sloop- of renovatiedatum bedraagt maximaal 18 maanden. Het sloop- of renovatiebesluit wordt schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten en plichten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan. Een medewerker van Wold & Waard gaat zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen één maand na de schriftelijke bekendmaking op huisbezoek bij de huurders. Doel van dat bezoek is:

- De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit of de ingrijpende renovatie.
- De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit Sociaal Plan.
- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning.
- Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder. Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd.
- De betreffende medewerker van Wold & Waard blijft in principe gedurende het hele proces van sloop of ingrijpende renovatie de vaste contactpersoon van de huurder.
- De huurder van woningen waarvoor een sloopbesluit is vastgesteld, komt vanaf de schriftelijke bekendmaking in aanmerking voor een vergoeding. De datum van schriftelijke bekendmaking heet de peildatum.
- De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf de peildatum bevroren.
- Wanneer er volgens Wold & Waard redenen aanwezig zijn om het sloop- of renovatiebesluit in te trekken, dan wordt de bevroering van de huurprijs opgeheven.
- De peildatum is eveneens bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte.
- Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum gelegen vóór de peildatum, dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform de geldende regelingen bij Wold & Waard. Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum ná de peildatum, dienen de woning leeg achter te laten, wat inhoudt dat alle roerende goederen uit de woning verwijderd dienen te worden. Zie voor meer informatie hoofdstuk 3 van dit Sociaal Plan.

- *Wold & Waard* kan de woning vanaf de peildatum en na het verlaten van de woning door de bewoner die er tijdens de peildatum zijn verblijf hield, verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract. De huurder met wie een tijdelijk contract wordt aangegaan kan geen rechten ontlenen aan het Sociaal Plan Herstructurering.

2.2 Herhuisvesting c.q. tijdelijke uitplaatsing in huurwoning

De hiernavolgende voorwaarden en afspraken zijn van toepassing op het traject van actief uitplaatsen van de betreffende huurder(s). Vertrekkende bewoners krijgen voorrang bij de toewijzing van een huurwoning. Bij meerdere kandidaten voor dezelfde vrijgekomen huurwoning geldt de volgende prioriteit:

- 1) aangekondigde sloop- of renovatiedatum;
- 2) woonduur in huidige woning;
- 3) loting, bij meerdere kandidaten voor één woning.

Indien een bewoner wil verhuizen naar een huurwoning in een andere kern binnen het werkgebied van de corporatie, wordt de bewoner als urgent woningzoekende in het reguliere woonruimteverdelings-systeem opgenomen.

Bij de overgang van de oude naar de nieuwe woning wordt de huurder voor één maand geen dubbele huur in rekening gebracht. In deze overgangsmaand geldt de te betalen huurprijs van de oude woning, tenzij de te betalen huurprijs van de nieuwe woning lager is dan die van de oude woning. Onder te betalen huurprijs wordt bruto huurprijs, minus de eventuele huurtoeslag verstaan. Er worden geen administratiekosten in rekening gebracht bij toewijzing van een andere woning. De huurprijs van een toegewezen woning voor tijdelijke verhuur wordt niet ineens geharmoniseerd. Vertrekkende huurders krijgen wanneer nodig ondersteuning bij een aanvraag en/of aanpassing van huurtoeslag.

2.3 Herhuisvesting c.q. tijdelijke uitplaatsing in koopwoning

Eveneens zal voorrang worden verleend bij aankoop van een woning, voor eigen gebruik, uit de voorraad beschikbare koopwoningen van *Wold & Waard* in het gehele werkgebied. De aankoop vindt in dat geval plaats tegen de vastgestelde taxatiewaarde vrij van huur en gebruik. Bij meerdere kandidaten met belangstelling voor een koopwoning in dezelfde buurt geldt de volgende prioriteit:

- 1) aangekondigde sloop- of renovatiedatum;
- 2) woonduur in huidige woning;
- 3) loting, bij meerdere kandidaten voor één woning.

2.4 Tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten

Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbetering hebben vanaf de peildatum recht op een eenmalige vergoeding van € 5.265,- (prijspeil 1 maart 2009).

De vergoeding wordt per bank of giro uitbetaald na gehele ontruiming van de woning op correcte wijze en na het inleveren van de sleutels bij de opzichter Woondiensten. Van de betrokken huurders wordt niet verlangd dat zij nota's of specificaties overleggen. *Wold & Waard* behoudt zich het recht voor

eventuele huurachterstanden en/of openstaande nota's met de vergoeding te verrekenen. In onderling overleg kan een voorschot worden uitbetaald tot maximaal 70% van de toegezegde tegemoetkoming, bij schriftelijke indiening van de huuropzegging door huurder. Het recht op de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten vervalt als de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is.

2.5 Terugkeerrecht

Het recht om terug te keren wordt van plan tot plan beoordeeld. Dit wordt bekend gemaakt bij de eerste schriftelijke informatieverstrekking omtrent een plan. Indien er meerdere huurders zijn die willen terugkeren, wordt dezelfde volgorde (prioriteit) aangehouden als genoemd in artikel 2.2.

2.6 Regeling met betrekking tot wisselwoningen

Huurders die vanwege ingrijpende verbeteringen of vervangende nieuwbouw hun woning tijdelijk moeten verlaten hebben recht op een wisselwoning. *Wold & Waard* zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen beschikbaar komt en is voorzien van verwarming (kachel of C.V.). Indien de te betalen huur (bruto huur minus eventuele huurtoeslag) van de wisselwoning hoger is dan de te betalen huur van de oude woning, geldt de te betalen huur van de oude woning als de te betalen huur van de wisselwoning. In aanvulling op de algemene huurvoorwaarden geldt in een dergelijk geval dat de huurder verantwoordelijk en aansprakelijk is voor schade anders dan normale slijtage aan de stoffering, schilderwerk en dergelijke.

2.7 Huurder wil blijven woning in wisselwoning

Hoewel de wisselwoning bedoeld is als tijdelijke woonruimte kan *Wold & Waard* op verzoek van de huurder besluiten om het tijdelijke huurcontract voor deze wisselwoning om te zetten in een huurcontract voor onbepaalde tijd. Voorwaarde is dat huurder de gemaakte kosten voor de stoffering schilder- saus- en behangwerkzaamheden in de woning aan *Wold & Waard* terugbetaalt. Indien huurder eveneens een verlaagde huurprijs voor de wisselwoning heeft betaald, zoals beschreven in artikel 2.6, dient ook het verschil tussen de werkelijke huurprijs en de betaalde huurprijs over die periode door huurder terugbetaald te worden. *Wold & Waard* behoudt zich echter te allen tijde het recht voor om te besluiten het huurcontract voor een wisselwoning niet om te zetten in een huurcontract voor onbepaalde tijd.

2.8 Spijtoptantregeling

Indien huurder permanent verhuisd is en om wat voor reden dan ook niet kan aarden in de nieuwe woonomgeving, kan huurder binnen 1,5 jaar na het ondertekenen van het huurcontract een beroep doen op de spijtoptantregeling. Huurder wordt hierdoor ingeschreven als woningzoekende bij *Wold & Waard* en krijgt eenmalig 50 wachtpunten extra, zodat huurder versneld in beeld komt bij het toewijzen van vrijgekomen woonruimte.

HOOFDSTUK 3: OPLEVEREN VAN DE TE VERLATEN HUURWONING

Zodra het moment daar is dat u de woning zult opleveren aan Wold & *Waard*, zal de opzichter Woondiensten u tweemaal bezoeken. De eerste inspectie zal zijn om u richtlijnen te verschaffen omtrent het opleveren van de woning, de tweede inspectie is tevens de eindinspectie. Na goedkeuring van de oplevering kunt u dan de sleutels aan de opzichter Woondiensten overhandigen.

3.1 Achterlating van de woning

- Bewoners zorgen voor de afvoer van alle roerende zaken, zoals vloerbedekking, laminaat, vitrage, gordijnen enzovoorts.
- Onroerende zaken zoals schuurtjes, aanbouwsels, tegelwerk in keuken en douche, plavuizen etc. hoeven door de bewoner niet te worden verwijderd, maar zullen bij de sloop door het sloopbedrijf worden afgevoerd. Voorwaarde is dat zich in dezelfde aangebrachte voorzieningen geen milieubelastende materialen bevinden, zoals asbest. Ook kunststofschroten worden als milieubelastend beschouwd.

3.2 Zelfaangebrachte voorzieningen (ZAV)

Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. In “Het klusrecht van onze huurders in juridisch perspectief”, door Wold & *Waard* geschreven, staan de regels en voorwaarden omtrent de zelf aangebrachte voorzieningen. Dit geldt ook voor met schriftelijke toestemming van Wold & *Waard* door huurder zelf aangebrachte, niet verhuisbare, voorzieningen (zoals C.V.-installaties en/of isolerende beglazing). Hiervoor kan alleen een vergoeding worden verstrekt, indien dit is overeengekomen bij de aanvraag/toestemming van de ZAV.

3.3 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van sloop in voor de leefbaarheid van buurten en complexen. Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, mogen gordijnen van vertrekkende bewoners in de woning blijven hangen. Post wordt opgeruimd en voortuintjes worden bijgehouden. In geval van overlast maakt Wold & *Waard* indien mogelijk afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Wold & *Waard* is tijdens kantooruren telefonisch bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.

HOOFDSTUK 4: DIENSTVERLENING VAN BEZWAARPROCEDURES

Wold & *Waard* tracht haar dienstverlening ten aanzien van de uitvoering van het Sociaal Plan zo optimaal mogelijk in te richten. Niettemin kan het voorkomen dat u met Wold & *Waard* van mening verschilt over de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van het Sociaal Plan, of kunt u van mening zijn dat het Sociaal Plan voor u gevolgen heeft die aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders.

4.1 Ondersteuning vanuit Wold & *Waard*

Wold & *Waard* zal de huurders behulpzaam zijn bij procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning.

Van plan tot plan wordt bekeken of Wold & *Waard* een klussendienst beschikbaar stelt die de betrokken huurders tegen een redelijke vergoeding van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing.

4.2 Bewonerscommissies

Wold & *Waard* stelt faciliteiten ter beschikking voor bewoners die zich willen organiseren in bewonerscommissies. Deze commissies kunnen zich bezighouden met de planvorming voor het betreffende complex, met de tijdelijke of herhuisvesting van bewoners, de leefbaarheid ten tijde van de werkzaamheden enzovoorts. Desgewenst kunnen bewonerscommissies zich laten bijstaan door één van de werkzame huurderbelangenorganisaties in het Westerkwartier.

4.3 Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Plan kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de klachtenadviescommissie van Wold & *Waard*.

4.4 Hardheidsclausule

Als dit Sociaal Plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule. Huurder kan Wold & *Waard* dan verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Plan af te wijken. Wold & *Waard* neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.