

SOCIAAL PLAN HELMOND

1 mei 2013



- Huurdersorganisaties:** De huurders Belangen Vereniging van Compaen, Volksbelang en Woonpartners en de bewonerskoepel van woCom en het overkoepelende Platvorm Helmondse Bewonersorganisaties.
- Ingrijpende woningaanpassing:** een door de corporatie genomen besluit om woningen ingrijpend te verbeteren. In deze situatie blijft de woning bestaan en blijft het huurcontract voortbestaan.
- Opdrachtgever:** verhuurder/corporatie die opdrachtgever is van het betreffende (deel)plan.
- Passende woning:** een passende woning is een woning die qua type (eengezinswoning, etagewoning etc.) en grootte ten minste gelijksoortig is aan de woning die de huurder achterlaat. Of, indien de huidige huurder niet meer naar eenzelfde type woning wenst terug te keren, een woning die volgens de huisvestingsverordening passend is.
- Ingangsdatum Sociaal Plan:** is de verzenddatum van het sloopbericht.
- Sloop:** betekent dat de bestaande woning verdwijnt en dat de huur-overeenkomst ophoudt te bestaan.
- Sloopbesluit:** is de beleidsbeslissing van de corporatie om woningen te slopen.
- Sloopbericht:** is het schriftelijke bericht van de verhuurder aan de huurder met de kop "SLOOPBERICHT" waarin zij meedeelt dat de woning gesloopt gaat worden.
- Geschillencommissie:** is de commissie waaraan geschillen, die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Plan kunnen worden voorgelegd. Als geschillencommissie fungeren de Klachtencommissie van Volksbelang en de Gezamenlijke Geschillen Advies Commissie van Compaen, woCom en Woonpartners
- Woonduur:** De onafgebroken periode gedurende dat een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basisadministratie.

DE INGREPEN

2.1 Sloop

De plannen om een complex te slopen, worden bekrachtigd in een besluit door de betreffende corporatie. Nadat het besluit is genomen, wordt door de corporatie een ingangsdatum Sociaal Plan vastgesteld. Op die datum ontvangen de betrokken bewoners het sloopbericht. Vanaf die datum gelden de rechten van dit Sociaal Plan.

Overleg en informatie

De verhuurder informeert de betreffende huurdersorganisatie, de betrokken bewonerscommissie en huurders tijdig – tenminste twaalf maanden van te voren – over het sloopbesluit en het herhuisvestingsproces.

Uiterlijk vier maanden na de ingangsdatum Sociaal Plan is met alle huurders overleg geweest. Daarbij wordt onder andere geïnventariseerd wat de woonwensen zijn en in welke mate begeleiding bij het zoeken naar een andere woning nodig is.

Geadviseerd zal worden om via www.wooniezie.nl te reageren in de winkelmodule of anderszins te reageren op vrijkomend woningaanbod. Dit kan al voordat de voorrangsregeling ingaat. Ook een inschrijving bij Volksbelang kan al ruim voordat de voorrangsregeling van kracht is.

Sloopbesluit en ingangsdatum Sociaal Plan

- Het sloopbesluit wordt genomen door de woningcorporatie.
- De ingangsdatum Sociaal Plan wordt bepaald door de woningcorporatie.
- Huurders worden na het sloopbesluit schriftelijk door de corporatie geïnformeerd over het sloopbesluit middels het sloopbericht. De bewoners, die een sloopbericht ontvangen, ontvangen het volledige Sociaal Plan.
- Indien er sprake is van een bijzondere omstandigheid, kan de corporatie de ingangsdatum van het Sociaal Plan in die specifieke situatie vervroegd laten ingaan om herhuisvesting te versnellen.
- De corporaties doen het maximale om ervoor te zorgen dat uiterlijk vier maanden na de ingangsdatum Sociaal Plan met alle betreffende huurders contact is gelegd.

Eindigen werking Sociaal Plan

Een corporatie kan na het inwerkingtreden van een sociaal plan alsnog besluiten om het sociaal plan te beëindigen, omdat er bijvoorbeeld andere strategische keuzen zijn gemaakt en een complex niet wordt gesloopt. Het Sociaal Plan eindigt na berichtgeving aan de huurders.

2.2 Ingrijpende woningaanpassing (tijdens bewoning)

Voor aanvang van een project van ingrijpende woningaanpassing worden met de betreffende bewonerscommissie de volgende items besproken:

- planning van de werkzaamheden;
- werkwijze van de aannemer;
- gedragscode aannemerij;
- veiligheid tijdens de uitvoering van het werk;

AFSPRAKEN OVER HERHUISVESTING

3.1 Recht op een andere woning (voorrangsregeling)

De vier corporaties verlenen voorrang aan degene die op het moment van het definitieve sloopbericht als huurder woonachtig is in de te slopen woning.

Vertrekkende huurders hebben recht op een nieuwe passende woning. De voorrangsregeling is van toepassing op woonruimten gelegen in Helmond.

De regeling voor het verkrijgen van een andere woning kent de volgende afspraken.

- a. woCom en Woonpartners, die via www.wooniezie.nl de woonruimte bemiddelen, voorzien de kandidaten vanaf de ingangsdatum Sociaal Plan van een sleutel, c.q. toegangscode, waarmee zij gedurende maximaal één jaar met voorrang kunnen zoeken naar een passende woning in het zogenaamde winkelmodel. Het reageren op vrijkomende reguliere woningen kan al voordat de ingangsdatum Sociaal Plan van kracht is.
- b. Compaen overweegt per aanvraag of er mogelijkheden zijn om woningen via directe bemiddeling te verhuren aan een herstructureringskandidaat.
- c. Volksbelang, die met het distributiemodel werkt, zal kandidaten met voorrang op de reguliere woningzoekenden, middels het urgentiesysteem helpen bij het vinden van een passende woning. Inschrijven als regulier woningzoekende kan al voordat de ingangsdatum Sociaal Plan van kracht is.
- d. Huurders met een voorrangsregeling hoeven geen bijkomende kosten, zoals legeskosten voor de woonvergunning of administratiekosten voor het afsluiten van de huurovereenkomst, te betalen.

3.2 Huurdersbegeleiding

Huurders kunnen bij het zoeken naar een nieuwe woning rekenen op steun van de verhuurder, maar uitgangspunt blijft dat huurders zelf actief zoeken.

Zo spoedig mogelijk én uiterlijk binnen vier maanden na de ingangsdatum Sociaal Plan heeft de corporatie overleg met de huurder. Dit gesprek heeft als doel het verstrekken van informatie over de verhuizing, de mogelijkheden van huurtoeslag bespreken, het inventariseren van de woonwensen van de zittende huurders, het gezamenlijk invullen van het inschrijfformulier en/of het nemen van opties.

Indien de huurder na het verstrekken van een sleutel voor de winkel van www.wooniezie.nl (woCom, Woonpartners) of indien de huurder na drie passende aanbiedingen (Volksbelang en Compaen) er niet in geslaagd is te verhuizen naar een andere woning, krijgt huurder nog maximaal één aanbieding.

3.3 Voorrang bij nieuwbouw koopwoning

Huurders uit het herstructureringsgebied die belangstelling hebben voor de koop van een woning in ditzelfde gebied kunnen hun belangstelling hiervoor kenbaar maken. Per project worden hierover afspraken gemaakt. Indien mogelijk wordt de onderstaande volgorde voor terugkeer bepaald door:

1. de fasering van herstructurering (1^e fase gaat voor op 2^e fase),
2. binnen de fase wordt de volgorde bepaald door de woonduur in de te verlaten woning (huurder die twee jaar huurt, gaat voor op huurder die één jaar huurt). Huurders dienen uiterlijk bij het verlaten van de oude woning de verhuurder schriftelijk te melden dat zij in aanmerking willen komen voor een nieuwbouw

FINANCIËLE REGELINGEN BIJ SLOOP

Bij sloop van een woning komt de rechtmatige huurder met een huurcontract voor onbepaalde tijd in aanmerking voor de volgende vergoedingsregelingen.

4.1 Vergoeding in de verhuiskosten

- De eenmalige vergoeding bedraagt € 5.756,00 (prijspeil 1 maart 2013, op dit bedrag is geen btw van toepassing).
- Alleen huurders die in geval van sloop na de ingangsdatum Sociaal Plan verhuizen, ontvangen de volledige vergoeding.
- De huurder ontvangt 75% van bovengenoemde vergoeding direct na de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder van de te slopen woning. U ontvangt deze vergoeding niet als u een betalingsachterstand hebt. Uw verhuurder is in dat geval gerechtigd dit gedeelte van de vergoeding te verrekenen met de betalingsachterstand/incassokosten die u hebt.
- De huurder ontvangt 25% van de bovengenoemde vergoeding na inlevering van de sleutels en de oplevering van de te verlaten (wissel-)woning, op voorwaarde dat alle afspraken over de oplevering zijn nagekomen. U ontvangt het laatste gedeelte van de vergoeding niet:
 - als u de woning niet op de afgesproken datum hebt verlaten of;
 - als u de woning niet achterlaat zoals afgesproken is of;
 - als u betalingsachterstand/incassokosten hebt.

Uw verhuurder is in deze gevallen gerechtigd dit laatste gedeelte van de vergoeding te verrekenen met eventueel door haar noodzakelijk te maken kosten en/of een eventuele bestaande betalingsachterstand.

Na het ontvangen van het sloopbericht zal de corporatie zoveel mogelijk maatwerk verrichten om te voorkomen dat onnodige incassokosten worden gemaakt.

Het recht op een tegemoetkoming in de kosten vervalt als de huurder de woning niet op de geplande datum heeft verlaten en indien er sprake is van wanprestatie van de huurder.

In het geval dat vóór de schriftelijke huuropzegging van de te slopen woning de laatste huurder is komen te overlijden, hebben erfgenamen geen recht op de vergoeding in de verhuiskosten.

4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Indien huurders zelf voorzieningen hebben aangebracht in hun woning die door sloop of groot onderhoud vernietigd worden, kunnen de huurders daarvoor een vergoeding ontvangen (zie bijlage).

Zij kunnen deze vergoeding aanvragen met behulp van een aanvraagformulier voor vergoeding van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). De verhuurder behandelt vervolgens, op basis van een inspectie deze aanvragen. De bevindingen van deze inspectie worden schriftelijk vastgelegd en wederzijds ondertekend. De regeling van uitbetaling en verrekening is identiek aan de regeling voor de vergoeding in de verhuiskosten (zie artikel 4.1).

In het geval de te verlaten woning nog gebruikt gaat worden voor tijdelijke huur, is het mogelijk dat de corporatie een redelijke vergoeding verstrekt voor het achterblijven van stoffering/inrichting (vloerbedekking, gordijnen e.d.).

FINANCIËLE REGELINGEN BIJ INGRIJPENDE WONINGAANPASSING

Ongemakkenvergoeding

Een ongemakkenvergoeding is een vaste vergoeding, afhankelijk van de duur van ingrijpende woningaanpassing. De huurder ontvangt deze ongemakkenvergoeding voor het ongemak dat hij ondervindt tijdens ingrijpende werkzaamheden en als er duidelijk sprake is van verminderd gebruikersgenot van de woning. De huurder dient de woning tijdens de werkzaamheden te bewonen en de werkzaamheden worden op initiatief van de corporatie uitgevoerd.

De hoogte van de vergoedingen is gekoppeld aan twee onderwerpen:

- a. De kale huurprijs van de woning; omdat de huurder gedurende een bepaalde periode niet het volledige gebruikersgenot van de woning heeft, is het redelijk dat hij gedurende die periode geen huur hoeft te betalen.
- b. De duur van de werkzaamheden; de hoogte van de vergoeding wordt bepaald op basis van het aantal dagen dat er werkzaamheden in de woning plaatsvinden. Wanneer tussen twee afgeronde werkzaamheden de huurder de volledige beschikking heeft over de woning, worden deze dagen niet meegenomen in de hoogte van de vergoeding.

Duur werkzaamheden maximaal	7 kalenderdagen	25% van de kale maandhuur
Duur werkzaamheden maximaal	8 – 14 kalenderdagen	50% van de kale maandhuur
Duur werkzaamheden maximaal	15 – 21 kalenderdagen	75% van de kale maandhuur
Duur werkzaamheden maximaal	22 – 28 kalenderdagen	Volledige kale maandhuur

Wanneer de werkzaamheden langer dan 28 kalenderdagen (4 weken) in beslag nemen, loopt de vergoeding hierin mee.

Betaling van de vergoeding is na oplevering van de werkzaamheden. De ongemakkenvergoeding wordt verrekend met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

Onder ingrijpende woningaanpassing wordt in ieder geval begrepen:

- De complete pui(en), gevel(s) of alle kozijnen in de woning worden vervangen (dus niet alleen voordeur, dubbelglas of raam) of er is sprake van een wijziging van de indeling; of
- De complete dakconstructie van de woning wordt vervangen: zowel de dakconstructie (het spant) en/of de dakplaten en de dakpannen worden vervangen; of
- Er vindt asbestsanering 'in containment' plaats; dit betekent dat de woning of een deel van de woning afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is; of
- Overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakkenniveau; dit is ter beoordeling aan de corporatie.

LEEFBAARHEID

6.1 Leefbaarheid van de wijk

In een wijk waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt, is het van belang extra aandacht te besteden aan de leefbaarheid in de wijk.

Daarom zullen alle betrokken partijen in de wijk zich inzetten voor de leefbaarheid.

Hierbij is het nadrukkelijk de bedoeling de huurders en gebruikers actief te betrekken.

De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, de corporaties, politie, de huurdersorganisaties en overige maatschappelijke instellingen.

De corporatie neemt daartoe tijdig het initiatief, uiterlijk op het moment dat het Sociaal Plan van kracht wordt.

6.2 Tijdelijk beheer

Als onderdeel van de uitwerking van de plannen wordt door de opdrachtgever van een plangebied in samenwerking met de betrokken partijen een beheerplan opgesteld.

Zaken die daarin worden vastgelegd, zijn onder meer maatregelen ten aanzien van:

- het leefbaar houden van het complex tot de uiterlijke termijn voor de sloop, bijvoorbeeld door middel van het ophangen van gordijnen (waar nodig dichttimmeren), post verwijderen, schoonhouden openbare ruimten, voortuinen, verlichting,
- glazenwassen e.d.;
- Hoe te handelen, met name in de laatste maanden voor de sloop van de woningen;
- toezicht in de wijk/op het complex, onder meer door extra surveillance van de politie;
- het tegengaan van vervuiling;
- bereikbaarheid van de straten;
- beperken van overlast door bouwwerkzaamheden.

De opdrachtgever draagt zorg voor een regelmatig overleg tussen partijen die zich gedurende het project bezighouden met het beheer van woningen en woonomgeving, zoals de politie, de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en de corporaties.

6.3. Bewonerscommissies

De verhuurder stelt (extra) budget ter beschikking voor huurders die zich binnen een complex organiseren in een projectcommissie, indien deze nog niet aanwezig is. Voor dit extra budget dient de projectcommissie een gemotiveerde begroting in.

De projectcommissies worden actief betrokken bij de planvorming voor het betreffende complex, bij de uitwerking van het beheer, uitvoering van het Sociaal Plan enz.

De betrokken projectcommissie ontvangt een exemplaar van de gedragscode voor aannemers, opgesteld door de Nederlandse Woonbond en Ballast Nedam Bouw BV.

De overkoepelende huurdersorganisatie is aanspreekpunt voor de projectcommissies.

Bij de planvorming kan de verhuurder ook gebruik maken van bijvoorbeeld klantenpanels.

BIJLAGE – ZAV-vergoedingen

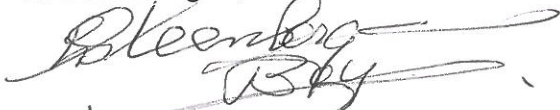
De eventuele vergoeding betaalt de corporatie na vertrek uit de woning. Vergoedingen worden bepaald aan de hand van standaard prijzen verminderd met de afschrijvingstermijn.

Aanpassing	Vergoeding bij aanvang van afschrijvingstermijn van 10 jaar	Vergoeding bij aanvang van afschrijvingstermijn van 15 jaar	Vergoeding bij aanvang van afschrijvingstermijn van 20 jaar
Elektra, één of meer extra groepen	€ 193,00 (totaal)		
Cv ketel (HR-Combi)	€ 1.250,00		
Leidingwerk cv-installatie (woning)		€ 1.900,00	
Leidingwerk cv-installatie (appartement)		€ 1.300,00	
Extra radiatoren (p/st)	€ 54,00		
Isolatieglas (minimaal HR+ / HR++)	€ 58,00 /m ²		
Dauerlftung	€ 81,00		
Dakisolatie (volledig) mits dampdicht Rc-waarde = 2,5	€ 4,00 / m ²		
Vloerisolatie (volledig)	€ 4,00 / m ²		
Spouwisolatie (volledig)	€ 4,00 / m ²		
Serre met dubbelglas (Rc-waarde 2,5 geen extra verg. voor HR+/++)			€ 105,00 /m ³
carport			€ 1.600,00
Berging, garage (steen en incl. afbouw)			€ 110,00 /m ³
Bijkeuken, uitbreiding woonkamer, erker mits Rc-waarde 2,5			€ 155,00 /m ³
Vaste trap naar zolderverdieping mits de zolder voldoende loophoogte heeft			€ 900,00
Dakcapellen mits Rc-waarde 2,5			€ 425,00 / m ¹
Dakraam (tuimelraam vanaf 9 pans, max 16 pans, dubbelglas)	€ 320,00		
Extra toiletcombinatie (op verdieping)	€ 110,00		
Standaardbadkameraanpassing: vernieuwing tegelwerk			€ 1000,00
Badkameraanpassing luxe: vernieuwing tegelwerk in combinatie met vernieuwing wastafel(s), kranen en/of aanbrengen bad of douche cabine en/of vergroting badkamer			€ 3.000,00
Keuken, maximaal totaal € 1500,00 - Uitbreiding van de bestaande standaard keuken (extra kastjes, verlengen aanrechtblad), en tegelwerk - Inbouwapparatuur (minimaal twee)	€ 750,00		€ 750,00
Keuken, maximaal totaal € 3000,00 - Vervanging van de standaard keuken door een luxe uitvoering en tegelwerk - Inbouwapparatuur (minimaal drie)	€ 1.000,00		€ 2.000,00

Verantwoording

Het Sociaal Pan is opgesteld door de woningcorporaties in goed overleg met Huurders Belangen Verenigingen van de corporaties en het PHB.

Huurders Belangen Vereniging Compaen
L. Steenberg, voorzitter



Huurders Belangen Vereniging Volksbelang
A.H.M.J. Jegerings, voorzitter



Bewonerskoepel woCom
H. van Kraay, voorzitter



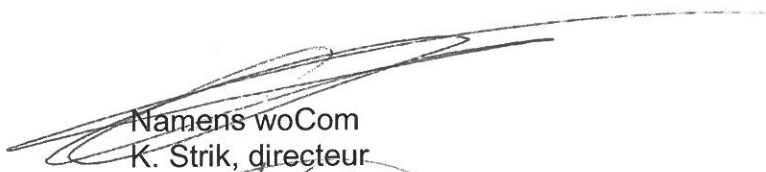
Huurders Belangen Vereniging Woonpartners
J. van Bruggen, voorzitter



Namens Compaen
P. Smidt, directeur



Namens Volksbelang
L.J.M. van Stiphout (adjunct directeur)



Namens woCom
K. Strik, directeur



Namens Woonpartners
G.C.H.M. de Wilde, directeur

Namens het PHB
A.H.M.J. Jegerings, voorzitter

