

SOCIAAL PLAN

1 december 2008



Sociaal Plan

1 december 2008

ALGEMEEN

1.1 Kader

Het Sociaal Plan heeft betrekking op herstructureringsplannen en plannen voor ingrijpende woningaanpassing in Helmond. Dit Sociaal Plan heeft als doel rechten van huurders vast te leggen en regels af te spreken met betrekking tot de herhuisvesting en vergoedingen. Een ander belangrijk doel is in hoofdlijnen een eenduidige en heldere communicatie naar alle betrokken partijen te bewerkstelligen.

Uitgangspunt van het Sociaal Plan is de op de datum van uitvoering geldende wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

1.2 Geldigheid

Het Sociaal Plan geldt voor alle huurders van Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners die wonen in een complex, waar sloop of een ingrijpende woningaanpassing plaatsvindt op initiatief van de corporatie en die een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd.

De rechten uit dit Sociaal Plan gelden, voor wat betreft de woningen die worden gesloopt of ingrijpend aangepast, vanaf de ingangsdatum van het Sociaal Plan. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op deze belangrijke datum.

1.3 Begripsbepaling

In dit Sociaal Plan wordt onder de volgende termen verstaan:

Bewonerscommissie: bewonersvertegenwoordiging die door de betreffende verhuurster als zodanig wordt erkend.

Corporatie: Compaen, Volksbelang, WoCom, Woonpartners.

Huishouden: een alleenstaande of twee of meer personen die een (aantoonbare) duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Huurcontract: schriftelijke overeenkomst aangaande woonruimte die is afgesloten tussen huurder en de verhuurder.

Huurder: diegene (inclusief de personen die tot zijn huishouden behoren) die in het bezit is van een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte van een corporatie voor onbepaalde tijd en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het adres.

Huurdersorganisaties: Platform Helmondse Bewonersorganisaties (PHB) en de overkoepelende huurdersorganisaties van de vier corporaties.

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: verhuurster/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 huurovereenkomst ophoudt te bestaan.

Sloopbesluit: is de beleidsbeslissing van de corporatie om woningen te slopen.

Sloopbericht: is het schriftelijke bericht van de verhuurster 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 Compagn, woCom en Woonpartners.

Woonduur: De onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basisadministratie.

Zelf aangebrachte voorziening (ZAV): zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder, conform het bij de corporatie geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij/zij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.

Zelfstandige woning: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Woongebouw: een meergezinswoning, appartementengebouw of flat

Indexering: alle genoemde bedragen worden jaarlijks, met ingang van 1 maart 2009, geïndexeerd met het inflatiecijfer op basis van het CBS-percentage consumentenprijsindex van het volledige voorgaande jaar.

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 verhuurster informeert de betreffende huurdersorganisatie, de betrokken bewonerscommissie en huurders tijdig – tenminste 12 maanden van te voren - over het sloopbesluit en het herhuisvestingsproces.

Uiterlijk 4 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.hureninhelmond.nl opties te nemen op woningen waar de voorkeur naar uit gaat. Dit kan al voordat de voorrangsregeling ingaat. Ook een woonwens 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 bespoedigen.

De corporaties doen het maximale om ervoor te zorgen dat uiterlijk 4 maanden na de ingangsdatum Sociaal Plan met alle betreffende huurders contact is gelegd.

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;
- Extra sociale begeleiding voor huurders waarvoor specifiek maatwerk nodig is als gevolg van aantoonbare omstandigheden;

Deze projectinformatie wordt aan de betrokken huurders schriftelijk beschikbaar gesteld.

Er kan sprake zijn van verschillende vormen van ingrijpende woningaanpassing:

a. Onderhoud aan de buitenzijde van de woning en/of het woongebouw (bijvoorbeeld, het vervangen van galerijhekken of van de dakbedekking.). Hiervan kan enige overlast worden ondervonden. Hier staat echter een geriefsverhoging van het gehuurde tegenover zonder huurverhoging. Om die reden is er voor dit soort onderhoud geen financiële tegemoetkoming.

b. Collectief onderhoud in een woongebouw (bijvoorbeeld het aanbrengen van een extra standleiding). Hiervan kunnen huurders in hun woning hinder ondervinden. In het geval van ingrepen waarbij sprake is van aantoonbare kosten (bijvoorbeeld aanpassing nodig van vloerbedekking) of aantoonbaar verlies aan woongenot (bijvoorbeeld de standleiding verkleint de bergingskast) dan zal daarvoor een vergoeding worden verstrekt.

De vergoeding bestaat uit:

- Een eenmalige vergoeding van € 105 indien er gebruiksoppervlak permanent verloren gaat (bijvoorbeeld door plaatsing van een nieuwe koker);
- Een bedrag van €105 per week dat er in de woning wordt gewerkt.

Voor de vergoedingen geldt een maximum bedrag van € 418 per woning.

c. Onderhoud in individuele woningen (bijvoorbeeld het verplaatsen van de keuken). Een dergelijke ingreep vindt alleen plaats bij mutatie, of op verzoek c.q. met in stemming van de zittende huurder.

Over het vaststellen van de huurprijs na de uitvoering van de werkzaamheden gelden de volgende afspraken:

- Per huurder afspraken maken over de nieuwe huurprijs;
- Nieuwe huurprijs gaat in, één maand na de oplevering van de aangepaste woning;
- Voor aanvang van de werkzaamheden is de nieuwe huurprijs bekend;

AFSPRAKEN OVER HERHUISVESTING

3.1 Recht op een andere woning (voorrangsregeling)

De 4 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 woning van vergelijkbare grootte en soort als de woning die wordt achtergelaten, tenzij de huisvestingsverordening op grond van de samenstelling van het huishouden een grotere woning toestaat. De voorrangsregeling is van toepassing op woonruimten gelegen in Helmond.

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

- a. Compaen, woCom en Woonpartners, die middels www.hureninhelmond.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 nemen van opties kan al voordat de ingangsdatum Sociaal Plan van kracht is.
- b. 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.

Huurders met een voorrangsregeling hoeven geen inschrijfgeld, verlengkosten of legeskosten voor de woonvergunning te betalen. Indien zij inschrijfgeld hebben betaald, ontvangen zij restitutie hiervan.

3.2 Huurdersbegeleiding

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

Zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen 4 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 de huurtoeslag, 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 de sleutel, c.q. toegangscode, van de winkel van www.hureninhelmond.nl (Compaen, woCom, Woonpartners) of indien de huurder na 5 passende aanbiedingen van Volksbelang er niet in geslaagd is te verhuizen naar een andere woning, krijgt huurder nog maximaal 1 aanbieding.

3.3 Voorrang bij nieuwbouw koopwoning

• Huurders uit het herstructureringsgebieden 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 verlate woning (huurder die 2 jaar huurt, gaat voor op huurder die 1 jaar huurt). Per project wordt bekeken wat de minimale woonduur is om in aanmerking te komen voor een nieuwbouwwoning.

- Huurders dienen uiterlijk bij het verlaten van de oude woning de verhuurster schriftelijk te melden dat zij in aanmerking willen komen voor een nieuwbouw koopwoning in deze buurt. Voor zover de corporatie de opdracht kan geven, zal zij ervoor zorg dragen dat de voorrangsregeling in artikel 3.3 wordt nageleefd.

3.4 Voorrang bij nieuwbouw huurwoning

- Huurders die in een te slopen woning wonen en willen verhuizen naar een nieuwbouw woning in dezelfde buurt, komen bij voorrang hiervoor in aanmerking.
- De volgorde voor terugkeer wordt 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 woontijd in de te verlaten woning (huurder die 2 jaar huurt, gaat voor op huurder die 1 jaar huurt). Per project wordt bekeken wat de minimale woontijd is om in aanmerking te komen voor een nieuwbouwwoning.
- Huurders dienen uiterlijk bij het verlaten van de oude woning de verhuurder schriftelijk te melden dat zij in aanmerking willen komen voor een nieuwbouw huurwoning in deze buurt.

3.5 Wisselwoning

- Huurders die hun woning tijdelijk moeten verlaten in verband met ingrijpende woningaanpassing of sloop hebben recht op een wisselwoning.
- Het verblijf in de wisselwoning is beperkt tot de duur van de ingrijpende woningaanpassing of het gereedkomen van de nieuwbouw.
- Indien de huurder, ingeval van sloop, definitief in de wisselwoning wenst te blijven wonen, dient hij verhuursters hiervan op de hoogte te stellen uiterlijk bij de eerste aanbieding voor oplevering nieuwbouw.
- Indien de woning passend is voor de huurder, conform de woonruimteverordening, krijgt hij een definitieve huurovereenkomst aangeboden. In dat geval kan de corporatie voor aangebrachte stoffering in de wisselwoning een vergoeding vragen.