

Sociaal Plan Woonservice IJsselland

MAART 2009

Inleiding

Artikel 1 : Algemeen

Artikel 2 : Procedure

Artikel 3 : Herhuisvesting

Artikel 4 : Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

Artikel 5 : De wisselwoning

Artikel 6 : Garages

Artikel 7 : Extra voorzieningen

Artikel 8 : Slotbepalingen

Inleiding

Woonservice IJsselland wil ter voorbereiding van de herstructurering van de duplexwoningen in het Zuidelijk Molenveld de afspraken rondom herstructurering en renovatietrajecten in het algemeen vastleggen. Aan de hand van voorbeelden van andere corporaties, de praktijk bij Woonservice IJsselland en in overleg met het Huurdersplatform is dit sociaal plan uitgewerkt en ingevuld.

Dit algemene sociale plan is het uitgangspunt voor toekomstige herstructureringstrajecten waarbij in overleg met klankbordgroepen, bewonerscommissies e.d. voor de specifieke projecten tot een verbijzondering, aanpassing of uitbreiding kan worden gekomen.

Artikel 1 Algemeen

1.1 Het sociaal plan is geldig voor alle huurders met een contract voor onbepaalde tijd die hier ook feitelijk wonen en bij de gemeente op dit adres staan geregistreerd op *datum eerste huisbezoek* en een woning huren aan *adressen herstructureringsgebied*. Het sociaal plan treedt in werking vanaf *datum eerste huisbezoek*.

1.2 Daar waar in dit sociaal plan huurder(s) staat wordt bedoeld één huishouden. Bijvoorbeeld: twee personen op één adres krijgen samen één urgentie stadsvernieuwing.

1.3 Daar waar in deze tekst het plangebied staat wordt bedoeld de woningen aan de *adressen herstructureringsgebied*.

Artikel 2 Procedure

2.1 Onderstaande procedure geldt voor bewoners van woningen die worden gesloopt.

2.2 Woonservice IJsselland neemt een sloopbesluit voor de woningen aan *adressen* en stelt een gewenste sloopdatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de startdatum sloopwerkzaamheden is ten minste 12 maanden.

2.3 Het sloopbesluit wordt uiterlijk 12 maanden voor de startdatum sloopwerkzaamheden, schriftelijk meegedeeld aan de huurders. Tegelijkertijd worden de huurders ook schriftelijk op de hoogte gesteld van het sociaal plan. Deze schriftelijke informatie wordt uitgereikt tijdens het eerste huisbezoek.

2.4 Een medewerker van Woonservice IJsselland gaat vanaf 18 maanden tot uiterlijk 9 maanden voor de startdatum sloopwerkzaamheden op huisbezoek bij de huurders aan de *adressen*. Doel van dit gesprek is:

- Informeren van de huurder over de procedure rondom sloop en nieuwbouw;
- Inventariseren van de woonwensen van de huurder voor de huisvesting;
- Inventariseren van de woningaanpassingen in het kader van de WMO (Wet Maatschappelijk Ondersteuning);
- Inventariseren van eventuele knelpunten bij de huurder.

Van de afspraken die gemaakt zijn in dit gesprek wordt door de medewerker van Woonservice IJsselland een verslag gemaakt en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende bewoner. De bewoner tekent voor akkoord met deze afspraken en voor

het verlenen van hun medewerking aan de verhuizing in verband met de planontwikkeling.

Aan de huurders die niet voor akkoord tekenen met de afspraken en hun medewerking aan planontwikkeling wordt uiterlijk 10 maanden voor de startdatum van de sloopwerkzaamheden schriftelijk de huur opgezegd door Woonservice IJsselland wegens dringend eigen gebruik. Voor deze huurders blijven de bepalingen uit dit sociaal plan van kracht.

De betrokken medewerker van Woonservice IJsselland is aanspreekpunt voor de huurder. Woonservice IJsselland spant zich in om zoveel mogelijk voor elke bewoner een vast aanspreekpunt aan te wijzen. Bij afwezigheid zal het contact door een collega worden overgenomen. Bewoners kunnen altijd bij hun contactpersoon terecht met vragen en opmerkingen over nieuwbouwplannen en het sociaal plan. Indien nodig zullen extra huisbezoeken worden afgelegd.

2.5 De huurprijs van de te slopen woning blijft vanaf het sloopbesluit bevroren.

2.6 Vanaf *datum eerste huisbezoek* hebben alle huurders van *het herstructureringsgebied* met een huurcontract voor onbepaalde tijd recht op vervangende woonruimte en op de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.

2.7 Huurders die de huurovereenkomst opzeggen met ingang van een datum gelegen voor de peildatum (datum dat woning uiterlijk leeg moet worden opgeleverd) moeten de woning in verhuurbare staat opleveren.

2.8 Zodra de huurder tijdelijke of vervangende huisvesting heeft gevonden zegt hij de huur van de huidige woning in het plangebied schriftelijk op. Op dat moment zal een afspraak worden gemaakt voor een voorinspectie. Tijdens de voorinspectie worden afspraken gemaakt over de wijze van opleveren van de woning. De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten. De huurder heeft, vanaf de datum waarop de huur van de huidige woning wordt beëindigd, maximaal 30 dagen tijd om te verhuizen. Aan het einde van de periode, of zoveel eerder als de huurder de sleutels wil inleveren, vindt een eindinspectie in de woning plaats.

2.9 Woonservice IJsselland kan de leegstaande woning vanaf het sloopbesluit verhuren op basis van de leegstandswet. Mensen die een woning tijdelijk huren kunnen geen aanspraak maken op verhuiskostenvergoeding en kunnen niet met

voorrang terugkeren in de nieuwbouw of elders. Woonservice IJsselland kan de woningen door middel van een gebruikersovereenkomst tijdelijk laten bewonen (ook wel anti-kraak genoemd). Woonservice IJsselland kan ook besluiten de woningen niet meer te laten bewonen en deze voor bewoning onklaar maken.

2.10 In de periode tot de sloop van de woningen zullen bewoonde woningen sober en doelmatig worden onderhouden. Onderhoud vindt plaats bij reparatieverzoeken van de huurder. Er worden geen planmatig onderhoud en geriefverbeteringen meer uitgevoerd. Voor specifieke problemen wordt in overleg met de huurder naar de beste oplossing gezocht. De huurder moet tot aan de sloop veilig en gezond in de woning kunnen blijven wonen.

Artikel 3 Herhuisvesting

3.1 Alle huurders van de te slopen woningen in het plangebied met een contract voor onbepaalde tijd hebben voorrang bij de toewijzing van vrijkomende woningen in Doesburg en de stadsregio Arnhem – Nijmegen (werkgebied Entree). Deze huurders worden daarmee stadsvernieuwingsurgent. Een dergelijke urgente krijgt voorrang bij de toewijzing van een woning.

Aan de hand van de woonwensen die de huurder heeft aangegeven tijdens het huisbezoek geeft Woonservice IJsselland aan welke passende vrijkomende woningen uit haar woningbestand beschikbaar komen. De huurder kan Woonservice IJsselland ook attenderen op vrij te komen woningen waarin zij interesse hebben. Wanneer huurders buiten de gemeente Doesburg willen gaan wonen, kan Woonservice IJsselland niet bepalen, slechts bemiddelen.

De stadsvernieuwingsurgentie van een huurder vervalt of door acceptatie van een woning in de nieuwbouw of door het definitief verhuizen naar een woning buiten het complex.

De rangorde van de stadsvernieuwingsurgentie onderling wordt allereerst bepaald door de datum waarop de huurder stadsvernieuwingsurgent is geworden en vervolgens door de woontijd op het huidige adres.

3.2 Terugkeergarantie: huurders die na het gereedkomen van de nieuwbouwwoningen direct terug willen keren, hebben voorrangrecht ten opzichte van andere woningzoekenden. Als er alleen woningen in een hoger segment of met een andere doelgroep worden teruggebouwd, dan geldt dit voorrangrecht niet. Wanneer er

meerdere kandidaten zijn voor een woning heeft de huurder die het langst in de huidige woning woont de eerste keus.

3.3 Woonservice IJsselland verkoopt een deel van haar woningen uit haar bestaande bezit. Deze woningen worden allereerst aangeboden aan huurders. Woningen die leegkomen, kunnen voor verkoop worden aangemerkt. Herstructureringskandidaten uit *adressen herstructureringsgebied* (en andere herstructureringsprojecten van Woonservice IJsselland) komen ook in aanmerking voor zo'n koopwoning van Woonservice IJsselland. Als meer herstructureringskandidaten belangstelling hebben voor dezelfde koopwoning, heeft de herstructureringskandidaat met de langste woonduur voorrang. Belangstelling voor een koopwoning van Woonservice IJsselland kunt u kenbaar maken bij Woonservice IJsselland. Uitsluitend voor herstructureringskandidaten die belangstelling voor een koopwoning van Woonservice IJsselland kenbaar hebben gemaakt, geldt de hiervoor beschreven voorrang. De koopwoningen van Woonservice IJsselland worden aan de herstructureringskandidaten aangeboden tegen de voor huurders van Woonservice IJsselland gebruikelijke verkoopvoorwaarden.

3.4 Uitgangspunt voor de planvorming is dat huurders een terugkeergarantie hebben voor een huurwoning. Getracht wordt ook nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren.

3.5 Huurders die kiezen voor vervangende huisvesting, maar daar later spijt van krijgen en toch willen terugkeren naar de nieuwbouw kunnen dit aangeven bij Woonservice IJsselland. Zij zullen, tot het moment dat de woningen aan andere belangstellenden worden aangeboden, met voorrang een woning in de nieuwbouw kunnen uitzoeken. Daarbij geldt dat huurders uit de wisselwoningen de eerste keus hebben en dan pas de spijtoptanten uit de vervangende huisvesting. De opgebouwde woonduur in de woning in het plangebied komt bij spijtoptanten na verhuizing naar de nieuwbouw te vervallen. Er wordt geen extra tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten verstrekt. Alle bijkomende kosten zijn voor rekening huurder.

Artikel 4 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

4.1 Huurders hebben vanaf *datum eerste huisbezoek* recht op de volgende vergoedingen:

A. Huurders krijgen per huishouden in totaal een eenmalige tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5135,- (prijspeil 2008). Voor een verhuizing naar een wisselwoning wordt dus geen extra bedrag beschikbaar gesteld.

B. Geen vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen. De zelfaangebrachte voorzieningen zijn immers aangebracht voor eigen wooncomfort en Woonservice IJsselland heeft niet de mogelijkheid deze voorzieningen door te verhuren. Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen, indien mogelijk, deze wel uit de woning verwijderen en meenemen.

C. Bij verhuizing van de huidige woning naar een wisselwoning of vervangende huisvesting krijgt de huurder maximaal 30 dagen tijd om te verhuizen. Bij verhuizing van de wisselwoning naar de nieuwbouw krijgt de huurder maximaal 30 dagen de tijd om te verhuizen. Woonservice IJsselland zorgt ervoor dat de huurder deze periode geen dubbele huur betaalt.

4.2 Huurachterstanden, mutatiekosten en eventuele andere schulden worden met de vergoeding verrekend.

4.3 Verhuurkosten voor het tekenen van het huurcontract (zowel voor de wisselwoning als de definitieve woning en de nieuwbouwwoning) zullen niet in rekening worden gebracht.

4.4 Na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst wordt direct de helft verhuiskostenvergoeding betaald. De 2^e helft wordt voldaan na oplevering van de oude woning.

4.5 Het recht op de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten vervalt als:

A. De huurder de woning niet op de startdatum sloopwerkzaamheden heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is.

B. De woning vrijkomt door ontruiming.

C. Overlijden van de huurder waarbij geen andere bewoners in de woning blijven wonen.

4.6 De verhuiskostenvergoeding moet gezien worden als een bestemmingsuitkering die volledig ingezet moet worden voor de verhuizing.

4.7 Huurders krijgen een eenmalige vergoeding voor de aansluitkosten voor gas, water en electriciteit, telefoon en UPC bij verhuizing naar vervangende huisvesting of tijdelijke huisvesting. De vergoeding bedraagt € 100,- per huishouden (prijspeil 2009). Het bedrag wordt uitgekeerd bij het opzeggen van de huurder van de huidige woning in het plangebied.

Artikel 5: de wisselwoning

5.1 Als huurders willen terugkeren naar de nieuwbouw biedt Woonservice IJsselland tijdelijke huisvesting in de vorm van een wisselwoning. De wisselwoning zal gestoffeerd worden aangeboden, waarbij het gaat om een stoffering die in verhouding staat tot de tijdelijkheid van de huisvesting. Het type woning zal in principe vergelijkbaar zijn met de te verlaten woning.

5.2 De wisselwoning zal worden aangeboden in overleg met de huurder en heeft minimaal de kwaliteit van de te verlaten woning.

5.3 De netto huur van de wisselwoning zal tijdens de looptijd van het contract niet verhoogd worden.

5.4 Huurders die alsnog definitief in de wisselwoning willen blijven kunnen dit aangeven tenzij de wisselwoning een sloopwoning is. Het huurcontract wordt vanaf de datum dat dit schriftelijk aan ons gemeld is omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Daarnaast wordt 50% van de nieuwwaarde van de stoffering in rekening gebracht. Wanneer de stoffering in de wisselwoning is overgenomen van de vorige huurder, wordt 50% van de (geringe) overname-, en eventuele reinigingskosten in rekening gebracht.

Artikel 6 Garages

6.1 Het huurcontract van de garages zal minimaal 3 maanden voor de startdatum sloopwerkzaamheden door Woonservice IJsselland worden opgezegd.

6.2 Voor huurders die een garage huren en binnen het complex wonen zal waar mogelijk getracht worden een passende oplossing te vinden. Deze oplossing ligt in beginsel binnen het bestaande garagebezit van Woonservice IJsselland.

Artikel 7 Extra Voorzieningen

7.1 Indien er behoefte aan is, wordt regelmatig een spreekuur gehouden waar bewoners terecht kunnen met vragen.

7.2 Woonservice IJsselland is de huurders behulpzaam bij procedures en regelingen waaronder de aanvraag voor huurtoeslag. Zij kan daartoe contacten leggen met onder andere Sociale Raadslieden, gemeente Doesburg en de stichting Carion.

7.3 Woonservice IJsselland sluit water, gas en elektra af in de woning die bewoners moeten achterlaten. Voor het opzeggen van de betreffende contracten is de vertrekkende huurder zelf verantwoordelijk.

7.4 Aanpassingen voor gehandicapten uit de oude woning zullen (bij een geldige WMO indicatie), indien mogelijk, worden overgebracht naar de nieuwe woning zonder extra kosten of het opnieuw moeten doorlopen van procedures. Indien dit niet mogelijk is zullen in overleg met de gemeente zo nodig nieuwe aanpassingen worden aangevraagd.

7.5 Aan de hand van de woonwensengesprekken bepaalt de projectcoördinator of de huurder in aanmerking komt voor extra verhuisservice.

Criteria hiervoor zijn:

1. huurder is 55+ en heeft geen mantelzorg
2. huurder heeft een fysieke beperking en/ heeft geen mantelzorg
3. huurder is cliënt van een welzijnsorganisatie (zoals GGNet, Iriszorg, STMG, Attent, enzovoort).

Artikel 8 Slotbepaling

8.1 Als dit sociaal plan voor u gevolgen heeft die voor u aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kunt u verzoeken om in uw geval van het sociaal plan af te wijken. Hiertoe moet u een schriftelijk verzoek richten aan Woonservice IJsselland. Woonservice IJsselland neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze beslissing wordt schriftelijk aan u meegedeeld.

8.2 Bij geschillen over de toepassing, uitvoering of interpretatie van dit sociaal plan kunt u terecht bij de klachtencommissie van Woonservice IJsselland.

8.3 De bepalingen in dit sociaal plan laten onverlet dat u een beroep kunt doen op de rechten die voortvloeien uit de individuele huurovereenkomst en/of wettelijke bepalingen.

Doesburg, januari 2009