

Definitief Sociaal Plan Woonservice IJsselland

Herstructurering 95 Pégé woningen De Ooi



November 2017

Inleiding

Artikel 1 : Algemeen

Artikel 2 : Procedure

Artikel 3 : Herhuisvesting

Artikel 4 : Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

Artikel 5 : De wisselwoning

Artikel 6 : Extra voorzieningen

Artikel 7 : Slotbepalingen

Inleiding

Woonservice IJsselland heeft ter voorbereiding van de herstructurering van de 95 Pégé woningen in de wijk De Ooi de afwegingen en het besluit op 23/24 januari 2017 in vier informatiebijeenkomsten besproken met de bewoners. De presentatie is vervolgens op onze website geplaatst en alle bewoners zijn door een brief aanvullend geïnformeerd. Met als uitgangspunt het sloopreglement zoals vastgesteld door het Huurdersplatform, is een specifiek sociaal plan voor dit herstructureringsproject opgesteld. Het betreft een sociaal plan voor de bewoners van de betreffende 95 Pégé eengezinswoningen in het plan gebied met een standaard huurovereenkomst. Zijn er in dit plan zaken niet specifiek geregeld dan gelden de regels van het sloopreglement.

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 1 januari 2018 en die de huur niet voor deze datum schriftelijk hebben opgezegd en een woning huren aan de Begoniastraat 44 t/m 56 (even) en 57 t/m 69 (oneven), de Chrysantenstraat 1 t/m 9 (oneven) en 2 t/m 14 (even), de Dahliastraat 1 t/m 13 (oneven) en 2 t/m 10 (even), de Koppelweg 77 t/m 121 (oneven), de Magnolialaan 116 t/m 122 (even), de Asterstraat 1 t/m 13 (oneven), de Vuurdoornstraat 1 t/m 27 (oneven) en 2 t/m 18 (even). Het sociaal plan treedt in werking vanaf 1 januari 2018, waarbij de in het sloopbesluit genoemde fasering wordt gehanteerd.

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 de hierboven genoemde adressen.

Artikel 2 Procedure

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

2.2 Woonservice IJsselland neemt één sloopbesluit per 1 januari 2018, waarin vier fasen van herstructurering zijn opgenomen. Sloopbesluit 1^e fase: 1 januari 2018, 2^e fase: 1 april 2018, 3^e fase: 1 juli 2018 en 4^e fase: 1 oktober 2018.

De sloop en realisatie wordt in fasen uitgevoerd waarbij eerst begonnen wordt met de “rode” woningen en daarna met de “blauwe” woningen. Zonodig/mogelijk kan binnen de fasen in tijd van aanpak worden geschoven.

Fase 1A: Magnolialaan 116 t/m 122, Koppelweg 111 t/m 121 en Dahliastraat 1 t/m 9 (15 woningen)

Fase 1B: Dahliastraat 2 t/m 12, Koppelweg 99 t/m 109 en Chrysantenstraat 1 t/m 11 (18 woningen)

Fase 2: Chrysantenstraat 2 t/m 14, Koppelweg 89 t/m 97 en Begoniastraat 57 t/m 69 (19 woningen)

Fase 3: Begoniastraat 44 t/m 56, Koppelweg 77 t/m 87 en Asterstraat 1 t/m 13 (20 woningen)

Fase 4: Vuurdoornstraat 1 t/m 27 en 2 t/m 18 (23 woningen).

De periode tussen de vaststelling van 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 informatie wordt schriftelijk uitgereikt na de vaststelling hiervan.

2.4 Medewerkers van Woonservice IJsselland gaan voor de startdatum sloopwerkzaamheden op huisbezoek bij de betrokken huurders. 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 9 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 medewerkers van Woonservice IJsselland zijn 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 1 januari 2018 bevroren.

2.6 Vanaf de vastgestelde datum in het sloopbesluit hebben alle betrokken huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd recht op vervangende woonruimte en op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten (artikel 4.1 A).

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 in het kader van de leegstandswet tijdelijk verhuren. 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 geriefsverbeteringen 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 voormalige stadsregio Arnhem – Nijmegen (werkgebied Entree). Deze

huurders worden vanaf de datum vastgesteld in het sloopbesluit op basis van de vastgestelde sloopfase stadsvernieuwingsurgent. Een dergelijke urgente krijgt voorrang bij de toewijzing van een woning binnen het werkgebied van Entree.

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 zelf op leegkomende woningen reageren via www.entree.nu en ook Woonservice IJsselland 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 voor de stadsregio bepaald door de datum waarop de huurder stadsvernieuwingsurgent is geworden en vervolgens door de woonduur op het huidige adres (inschrijfdatum bij GBA administratie van de gemeente is hierbij bepalend).

Voor Doesburg geldt bij een reactie van meerdere stadsvernieuwingsurgenten op een woning als 1^e rangordecriterium de fasering in de sloop en realisatie en als tweede de woonduur.

3.2 Terugkeergarantie: huurders die na het gereedkomen van de nieuwbouwwoningen direct terug willen keren, hebben voorrangrecht ten opzichte van andere woningzoekenden. Zo mogelijk geldt dit voorrangrecht voor de nieuwbouwwoning gelegen op de locatie van de oude woning van de huurder. Wanneer er meerdere kandidaten zijn voor een woning, niet gelegen op de oude locatie van een huurder, 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. Herstructureringskandidaten uit de aangegeven adressen 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 Desgevraagd wil Woonservice IJsselland bezien of een leegkomende te verkopen woning aan een herstructureringskandidaat te huur kan worden aangeboden.

3.5 Uitgangspunt voor de planvorming is dat huurders een terugkeergarantie hebben voor een huurwoning. Getracht wordt ook nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Betaalbaar ligt onder de passendheidsgrens van € 592,55 (peil 2017; voor 2018 € 597,30).

3.6 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. Er wordt geen extra tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten verstrekt. Alle bijkomende kosten zijn voor rekening huurder.

3.7 De huurprijs van de nieuwe woningen voor zittende huurders zal liggen onder de passendheidsgrens (€ 592,55 peil 2017 / € 597,30 peil 2018). Voor deze zeer energiezuinige woningen zal door Woonservice IJsselland aan deze huurders geen Energie Prestatie Vergoeding (EPV) in rekening worden gebracht. Voor huurders die niet vallen onder dit sociaal plan zal dit zo mogelijk wel in rekening worden gebracht.

Artikel 4 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

4.1 Huurders hebben vanaf de datum aangegeven in het sloopbesluit recht op de volgende vergoedingen:

A. Huurders krijgen per huishouden in totaal een eenmalige tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5910,- (peil februari 2017). Voor een verhuizing naar een wisselwoning wordt dus geen extra bedrag beschikbaar gesteld. De uitbetaling in twee termijnen geschiedt zoals is vastgelegd in het sloopreglement.

B. Geen vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen in de woning. 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. Beperkte vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen buiten de woning zoals een aangebouwde garage, carport e.d. die niet kunnen worden verplaatst. Ook deze voorzieningen zijn door de huurder aangebracht voor eigen wooncomfort, zij kunnen echter een grotere investering hebben gevegd. In overleg met de huurder wordt bezien of- en welke vergoeding wordt verstrekt, waarbij elementen als kwaliteit en leeftijd van de ZAV een rol spelen.

D. 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; de oude huur stopt..

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 door Woonservice IJsselland niet in rekening worden gebracht.

4.4 Binnen één week na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst of indien geen andere woning wordt geaccepteerd bij het opzeggen van de huurovereenkomst wordt € 5410,- van de verhuiskostenvergoeding betaald. De overige € 500,- wordt voldaan uiterlijke 3 weken na de eindopname van de oude woning en het inleveren van de sleutels.

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 Woonservice IJsselland zorgt voor de aansluitingen van gas (eventueel), water, elektriciteit, telefoon en communicatie in de tijdelijke of nieuwe woning. (De huurder heeft hiervoor dus geen verhuiskosten, maar dient zich wel zelf aan te melden).

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. De kale huurprijs voor een andere Pégé wisselwoning in het herstructureringsgebied bedraagt € 400,- per maand. De huurprijs van een ander woningtype zal gelijk zijn aan de huidige kale huurprijs van de te verlaten Pégé woning. Dit geldt enkel indien men verhuist naar een woning met een huurprijs tot de passendheidsgrens (2017: € 592,55 en voor 2018: € 597,30).

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. Op dat moment zal ook de huurprijs worden opgetrokken naar de dan geldende streefhuur voor deze woning. 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 Extra Voorzieningen

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

6.2 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 en de gemeente Doesburg.

6.3 Woonservice IJsselland sluit water, gas en elektra af in de woning die bewoners moeten achterlaten. Voor het opzeggen of verhuizen van de betreffende contracten evenals die voor communicatie zoals KPN, Ziggo e.d. is de vertrekkende huurder zelf verantwoordelijk.

6.4 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.

6.5 Aan de hand van de woonwensengesprekken bepalen de managers Vastgoed en Woondiensten of een individuele huurder in aanmerking komt voor extra verhuisservice en/of het beschikbaar stellen van een container / opslagruimte e.d.

Algemene criteria voor eventuele aanvullende ondersteuning zijn:

1. huurder heeft een fysieke beperking en heeft geen mantelzorg
2. huurder is cliënt bij een zorgorganisatie (zoals GGNet, Iriszorg, STMG, AttentWWZ, enzovoort).

Artikel 7 Slotbepaling

7.1 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.

7.2 Bij geschillen over de toepassing, uitvoering of interpretatie van dit sociaal plan kunt u terecht bij de regionale klachtencommissie.

7.3 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, november 2017