

Samenwerken aan wonen



WOONSTICHTING

# **SOCIAAL PLAN**

**2009 - 2013**

# SOCIAAL PLAN

Januari 2009



Paraaf voorzitter Woonpraak



Paraaf directeur-bestuurder Woonstichting SSW

### Inleiding

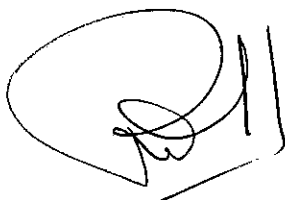
Voor dit Sociaal Plan is uit praktische overwegingen gekozen voor één algemeen geldend plan. Het sociaal plan is derhalve van toepassing voor alle onderhoudsplannen waarbij 70% van de bewoners moet instemmen met het plan.

Per herstructurerings- c.q. onderhoudsplan hoeven niet altijd alle artikelen van toepassing te zijn.

Het Sociaal plan bestaat uit twee onderdelen:

- een overeenkomst &
- de algemene voorwaarden

Naast dit sociaal plan kan in voorkomende gevallen aan het bestek wat voor de aannemer van toepassing is een sociale paragraaf worden toegevoegd. Daarnaast kan in voorkomende gevallen, in samenspraak met de bewonerscommissie, een document worden opgesteld waarin maatwerk op het sociale vlak voor die betreffende wijk (sociaal maatwerk) wordt beschreven. Van beide documenten is een voorbeeld zoals gebruikt bij het groot onderhoud in de wijk Centrum II bijgevoegd.



Paraaf voorzitter Woonspraak



Paraaf directeur-bestuurder Woonstichting SSW

## OVEREENKOMST SOCIAAL PLAN

Woonstichting SSW hanteert het Sociaal Plan als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van individuele bewoners bij wijkvernieuwing (herstructurering).

Het Sociaal Plan is tot stand gekomen in overleg met de Biltse Bewonersvereniging Woonspraak.

Eventuele wijzigingen van het model vinden plaats in overleg tussen verhuurder en betrokken bewonersorganisatie(s), waaronder in ieder geval de Biltse Bewonersvereniging Woonspraak (gekwalificeerd adviesrecht).

Het Sociaal Plan is vastgesteld / laatst gewijzigd op 24 februari 2009.

De ondergetekenden:

Woonstichting SSW te Bilthoven, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder:

De heer Drs. A.C.A.M. van Zijl


&

Biltse Bewonersvereniging Woonspraak te Bilthoven, vertegenwoordigd door haar voorzitter:

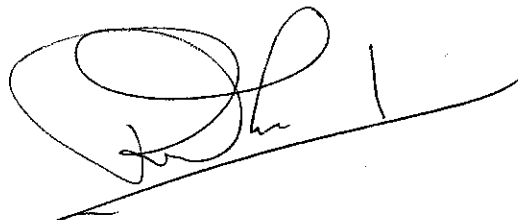
De heer R. van Zwol



Aldus in tweevoud opgemaakt,



Drs. A.C.A.M. van Zijl  
Directeur-bestuurder  
Woonstichting SSW



R. van Zwol  
Voorzitter  
Biltse Bewonersvereniging Woonspraak

Bilthoven, 31 maart 2009

## ALGEMENE VOORWAARDEN SOCIAAL PLAN

### Artikel 1 ALGEMEEN

- 1.1 Het sociaal plan treedt in werking met ingang van 1 januari 2009 en geldt tot 1 januari 2014. Elk herstructureringsproject zal een half jaar na afloop geëvalueerd worden. Zo nodig wordt het sociaal plan in gezamenlijk overleg aangepast.
- 1.2 Degenen die een beroep kunnen doen op dit sociaal plan zijn de hoofdhouders van de woningen van Woonstichting SSW waarbij groot onderhoud, herstructurering en/of sloop van de woning plaats vindt.

### Artikel 2 DEFINITIES

2.1 In het sociaal plan wordt onder de volgende termen verstaan:

- *Herstructurering (ook wel wijkvernieuwing of stadsvernieuwing)*: het opnieuw en anders structureren van een bepaalde (woon)buurt, wijk of stadsdeel door middel van grootschalige, planmatige of projectmatige ingrepen.
- *Peildatum*: datum die is vastgesteld naar aanleiding van een (intern) besluit tot sloop/renovatie van één of meerdere woningen, genomen door het bestuur van Woonstichting SSW.
- *Sloopbesluit*: de datum waarop het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente De Bilt een sloopvergunning afgeeft.
- *Huurders*: degenen die op grond van een huurovereenkomst (huurcontract) met Woonstichting SSW gerechtigd zijn tot bewoning van een zelfstandige woning uit het woningbezit van Woonstichting SSW te De Bilt en tevens op het adres van die woning staan ingeschreven in het gemeentelijk bevolkingsregister.
- *Hoofdhuurder*: de huurder die staat ingeschreven als hoofdhuurder en verantwoordelijk is voor betaling van de huur (er is slechts één hoofdhuurder per woning).
- *Bewoners*: alle personen die ingeschreven staan als bewoner van een woning binnen een bepaald plangebied,
- *Wisselwoning*: een tijdelijke, gestoffeerde, woning waarvoor het huidige huurcontract niet ontbonden hoeft te worden,
- *Tijdelijke huisvesting*: een tijdelijke, gestoffeerde, woning waarvoor het huidige huurcontract wel ontbonden wordt,
- *Huurcontract*: een overeenkomst aangaande een bepaalde woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte,
- *Huishouden*: een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren,
- *Bewonerscommissie*: een groep bewoners uit een complex/buurt of wijk. Een bewonerscommissie fungeert als contact tussen de bewoners en Woonstichting SSW en onderzoekt gemeenschappelijke wensen en/ of klachten van bewoners van betreffend complex.
- *Plangebied*: een bepaald, door straatnamen en huisnummers afgebakend, gebied van woningen waarop de ontwikkelingen van toepassing zijn,
- *Vergelijkbare woning (of vergelijkbare huisvesting)*: een woning van hetzelfde type met hetzelfde aantal kamers als de woning die de hoofdhuurder moet verlaten in het kader van herstructurering, tenzij dit vanwege passendheidsvoorschriften van de regeling huursubsidie en/of de bepalingen in de huisvestingsverordening van de gemeente De Bilt niet mogelijk is. Dan wel een woning met meer kamers indien de omvang van het huishouden dat vereist.
- *Stadsvernieuwingurgentie (of volkshuisvestelijke indicatie tot urgentie)*: een urgentieverklaring, afgegeven door of onder mandaat van het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente De Bilt, waaruit blijkt dat een huurder van een woning die in het belang van de volkshuisvesting of ter uitvoering van openbare werken in het algemeen belang gesloopt of gerenoveerd moet worden

in aanmerking komt voor urgentie. De huurder krijgt met deze verklaring voorrang bij de toewijzing van een vergelijkbare alternatieve woning.

### Artikel 3 PROCEDURE BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

- 3.1 Onderstaande procedure geldt voor bewoners van woningen die worden gesloopt of zo ingrijpend worden verbeterd dat de bewoners hun woning (tijdelijk) moeten verlaten.
- 3.2 Het huurcontract van de huurder waarvan de woning gesloopt gaat worden, wordt beëindigd. Bij ingrijpende woningverbetering blijft het huurcontract gehandhaafd; wijzigingen in het gehuurde worden via een aanvulling op het huurcontract geregeld. In bepaalde situaties waarbij sprake is van bijvoorbeeld splitsing of samenvoeging van woonruimte kan er zowel sprake zijn van handhaven als van beëindigen van het huurcontract.
- 3.3 De directie van Woonstichting SSW neemt een besluit tot renovatie/sloop en stelt een peildatum vast.
- 3.4 Het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente De Bilt geeft, op verzoek van de verhuurder, per (deel)complex een sloopvergunning af.
- 3.5 Het besluit tot renovatie/sloop, de peildatum en de geplande sloopdatum worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal plan.
- 3.6 De periode tussen de peildatum en de geplande sloopdatum is, afhankelijk van het aantal te slopen woningen en het type woningen, minimaal 8 maanden.
- 3.7 Een medewerker van de verhuurder gaat ruim voor de geplande sloopdatum op huisbezoek bij de huurders. Doel van dat bezoek is:
- A De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit.
  - B De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal plan.
  - C Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
  - D Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd etc.
  - E Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen en de voorzieningen die in het kader van de WVG zijn aangebracht.
  - F Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd en bevestigd.
- 3.8 De betreffende medewerker van de verhuurder blijft gedurende het hele proces van sloop of renovatie de vaste contactpersoon van de huurder.
- 3.9 De huurders van de te slopen woningen komen vanaf de peildatum in aanmerking voor vergoedingen.
- 3.10 De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 3.11 De peildatum is bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte.
- 3.12 Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum gelegen vóór de datum sloopbesluit, maar na de peildatum, dienen de woning op te leveren in een staat waarin de woning binnen redelijk te stellen eisen aan een volgende huurder (tijdelijk) verhuurd zou kunnen worden, waarbij de verhuurbaarheid van de woning niet belemmerd wordt en verhuurder geen extra kosten hoeft te maken wanneer voorgenomen werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 3.13 Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum ná de datum sloopbesluit dienen de woning veilig en wind- en waterdicht achter te laten. (Waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.) De huurder mag geen huisvuil en huisraad, met inbegrip van vloerbedekking, achterlaten. Huisvuil en huisraad verwijderen wordt in rekening gebracht bij de huurder.
- 3.14 De verhuurder kan de woning vanaf de peildatum, met inachtneming van de bepalingen van de Leegstandswet, verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract.

### Artikel 4 HERHUISVESTING

- 4.1 Bij de herhuisvesting van huurders wordt onderscheid gemaakt naar:
- A situaties waarbij het huurcontract gehandhaafd blijft (groot onderhoud en/of renovatie): de herhuisvesting vindt in principe tijdelijk en in een zogenaamde wisselwoning plaats (zie ook artikel 7).
  - B situaties waarbij het huurcontract beëindigd wordt (sloop-nieuwbouw); de herhuisvesting vindt in principe definitief plaats, al dan niet gekoppeld aan het recht op terugkeer. Indien betreffende huurder aangeeft gebruik te willen maken van de

- terugkeermogelijkheid is sprake van zogenaamde tijdelijke huisvesting (zie ook artikel 8)
- 4.2 Alle huurders van te slopen woningen krijgen vanaf de peildatum voorrang (stadsvernieuwingsurgentie of volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie) bij de toewijzing van vergelijkbare vrijkomende woningen in de eigen buurt of wijk, dan wel in andere wijken van de gemeente De Bilt of de regio. De verhuurder draagt zorg voor het verkrijgen van een volkshuisvestelijke indicatie van urgentie.
- 4.3 Alle huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van vergelijkbare of passende nieuwbouwwoningen in de eigen buurt of wijk, mits deze binnen het plangebied vallen.
- 4.4 Voorrang bij herhuisvesting geldt ook voor die bewoners die hun woningen moeten verlaten vanwege renovatie. Daarnaast hebben deze huurders het recht op terugkeer in hun woning of in het complex waartoe die woning behoorde, tenzij dat door wijziging van het type woning niet mogelijk is.
- 4.5 Wanneer een huurder twee maanden voor de sloopdatum/renovatiedatum nog geen woning heeft gevonden, zal Woonstichting SSW huisvesting aanbieden die zoveel mogelijk overeenkomt met het opgegeven zoekprofiel. De aangeboden woning zal zonodig in afwachting van een ontruimingsprocedure voor de huurder worden gereserveerd.
- 4.6 Huurders die als gevolg van sloop van hun woning een nieuwe woning in een andere wijk hebben aanvaard en die hier achteraf spijt van hebben, kunnen gedurende 1 jaar na beëindiging van het huurcontract van de te slopen woning een aanvraag indienen voor terugkeer. Zij kunnen op basis van de 'oude woonduur' reageren op vrijkomende woningen. Deze woning moet vergelijkbaar zijn met de oorspronkelijke woning. Er wordt bij terugkeer achteraf geen tweede verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding uitgekeerd.
- 4.7 Huurders die als gevolg van sloop van hun woning een nieuwe woning moeten aanvaarden behouden bij verhuizing hun woonduur.
- 4.8 Bij de toewijzing van woningen wordt niet afgeweken van de geldende regels van het gemeentelijke woningtoewijzingsbeleid en de bepalingen zoals opgenomen in de dan geldende huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht.
- 4.9 De verhuurder kan voor terugkerende bewoners een regeling treffen voor huurgewenning wanneer de woning niet financieel passend is en er geen of onvoldoende subsidiemogelijkheden zijn.

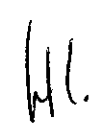
#### Artikel 5 VERGOEDINGEN BIJ RENOVATIE EN SLOOP

- 5.1 Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop of renovatie hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:
- A Een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten zoals vastgesteld door het Ministerie van VROM van € 5.264,28 (prijspeil 1 maart 2009). Dit bedrag wordt jaarlijks door het ministerie geïndexeerd.
  - B De inschrijfkosten als woningzoekende,
  - C Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen, conform artikel 6,
  - D De verhuurder zal in overleg met de huurder zoveel mogelijk voorkomen dat er dubbele lasten ontstaan.
- 5.2 Het recht op een verhuiskostenvergoeding conform 5.1. vervalt als de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet verwijtbaar is.
- 5.3 De verhuurder spreekt met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen en / of medebelast wordt bij het bepalen van eventuele huursubsidie.
- 5.4 De verhuurder betaalt de vergoeding in twee termijnen; 50% na de huuropzegging door de huurder en 50% na correcte en tijdige oplevering van de te verlaten woning.
- 5.5 Uitbetaling van vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke hoofdhuurder.
- 5.6 De aan de huurder uit te keren vergoeding wordt verrekend met eventueel bestaande vorderingen van Woonstichting SSW op deze huurder.

#### Artikel 6 VERGOEDINGEN VOOR ZELFAANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV's)

- 6.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.
- 6.2 Bij het bepalen of een huurder recht heeft op een vergoeding is in principe het ZAV-beleid van Woonstichting SSW het uitgangspunt.
- 6.3 De huurder die de huur opzegt ná de peildatum, kan aanspraak maken op een vergoeding conform het ZAV-beleid van Woonstichting SSW als de voorzieningen zijn aangebracht

  
Paraaf voorzitter Woonspraak

  
Paraaf directeur-bestuurder Woonstichting SSW

- vóór de peildatum. De aan de huurder uit te keren vergoeding wordt verrekend met eventueel bestaande vorderingen van Woonstichting SSW op deze huurder.
- 6.4 Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of renovatie.

#### **Artikel 7      REGELING WAARBIJ HET HUURCONTRACT GEHANDHAAFD BLIJFT**

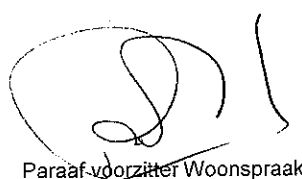
- 7.1 Huurders die vanwege renovatie hun woning moeten verlaten, hebben recht op een (vergelijkbare) wisselwoning, waarvoor het huidige huurcontract gehandhaafd blijft.
- 7.2 De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen beschikbaar komt en is voorzien van verwarming (kachel of cv).
- 7.3 Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur van de wisselwoning.

#### **Artikel 8      REGELING WAARBIJ HET HUURCONTRACT BEEINDIGD WORDT**

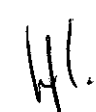
- 8.1 Bij situaties waarbij het huurcontract beëindigd wordt vindt de herhuisvesting in principe definitief plaats, al dan niet gekoppeld aan het recht op terugkeer. De huurder ontvangt een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding conform artikel 5.
- 8.2 Indien betreffende huurder aangeeft gebruik te willen maken van de terugkeermogelijkheid is sprake van zogenaamde tijdelijke huisvesting.
- 8.3 In het geval van tijdelijke huisvesting draagt Woonstichting SSW zorg voor vergelijkbare tijdelijke huisvesting. De verhuurder zorgt ervoor dat deze schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen beschikbaar komt en is voorzien van verwarming (kachel of cv).
- 8.4 Indien de huur van de tijdelijke huisvesting hoger is dan de huur van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur van de tijdelijke woning.

#### **Artikel 9      REGELING BIJ GROOT-ONDERHOUD / RENOVATIE IN BEWOONDE STAAT**

- 9.1 Bij situaties waarbij sprake is van groot onderhoud en/of renovatie in bewoonde staat blijft het huurcontract gehandhaafd.
- 9.2 Huurders van woningen waar tijdens de duur van de feitelijke bewoning groot onderhoud en/of renovatie wordt uitgevoerd ontvangen een vergoeding van € 325,- (prijspeil 1 januari 2009) als tegemoetkoming voor het ongemak en de mogelijk extra kosten voor de huurder.
- 9.3 Wanneer bij een onderhoudsplan de indeling van kozijnen zodanig wijzigt dat raamdecoratie vernieuwd moet worden kan een vergoeding worden toegekend van € 255,- (prijspeil 1 januari 2009)
- 9.4 De aan de huurder uit te keren vergoeding wordt verrekend met eventueel bestaande vorderingen van Woonstichting SSW op deze huurder.
- 9.5 Huurders van woningen die in bewoonde staat worden gerenoveerd of grootonderhoud ondergaan, hebben, in overleg met de verhuurder, recht op een wisselwoning als zij aantoonbaar aan huis zijn gebonden door omstandigheden (vanwege werk, gezondheid, ouderdom, kinderen, enz.) én de betreffende werkzaamheden tot een onevenredig zware belasting leiden.
- 9.6 Wanneer er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan het interieur of de zelf aangebrachte voorzieningen wordt deze schade door de verhuurder vergoed of hersteld. Direct voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal er een vóorschouw gehouden worden. De resultaten hiervan worden schriftelijk, en indien nodig fotografisch, vastgelegd. De huurder ontvangt hiervan een afschrift.
- 9.7 De verhuurder geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft de verhuurder direct informatie over de oorzaak daarvan en zorgt hij voor een nieuwe planning.
- 9.8 Tijdens de werkzaamheden is er, in overleg met betrokken bewonersorganisatie, binnen nader te bepalen tijdstippen een medewerker van de verhuurder bereikbaar tot wie huurders met klachten, vragen en problemen zich kunnen wenden.
- 9.9 Vóór de start van de werkzaamheden sluit de verhuurder met de huurder een overeenkomst waarin staat welke verbeteringen er in de woning aangebracht worden en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs. Verbeteringen die gepaard gaan met huurverhoging kunnen alleen met instemming van de huurder plaatsvinden, tenzij minimaal 70% van de huurders in betreffend complex woningen instemt met de verbeteringen en de daarmee samenhangende huurverhoging.



Paraaf voorzitter Woonpraak



Paraaf directeur-bestuurder Woonstichting SSW

**Artikel 10 MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN DE LEEFBAARHEID**

- 10.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van sloop in voor de leefbaarheid van buurten en complexen.
- 10.2 Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien worden gordijnen van vertrekkende bewoners overgenomen of zorgt de verhuurder voor andere maatregelen. Post wordt opgeruimd, voortuintjes worden bijgehouden en portieken worden schoongemaakt.
- 10.3 De verhuurder zorgt waar nodig voor het plaatsen van containers voor het storten van het afval en huisraad.
- 10.4 In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.
- 10.5 Bewoners van complexen in de nabije omgeving die niet worden gesloopt of gerenoveerd worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.
- 10.6 De verhuurder is, in overleg met betrokken bewonersorganisatie, binnen nader te bepalen tijdstippen telefonisch bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.
- 10.7 Gedurende het hele herstructureringsproces wordt regelmatig overleg gevoerd tussen verhuurder en betrokken bewonersorganisatie(s).

**Artikel 11 DIENSTVERLENING EN EXTRA VOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN BEWONERS**

- 11.1 Indien daar behoefte aan is, wordt er regelmatig een spreekuur gehouden waar bewoners terecht kunnen met vragen over alles wat te maken heeft met dit sociaal plan.
- 11.2 De verhuurder zal de huurders behulpzaam zijn bij procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning.
- 11.3 Kleine aanpassingen voor gehandicapten uit de oude woning zoals een douchestoel of extra handgrepen zullen worden overgebracht naar de nieuwe woning zonder extra kosten of het opnieuw moeten doorlopen van procedures. Grotere aanpassingen dienen via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) geregeld te worden.
- 11.4 Huurders van 65 jaar en ouder en mindervalide huurders kunnen bij groot onderhoud maximaal 2 uur ondersteuning krijgen bij het uitvoeren van kleine klussen in de woning die te maken hebben met het grootonderhoud. Deze dienst wordt uigevoerd danwel gecoördineerd door medewerkers van de afdeling Klant en maatschappij van Woonstichting SSW. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het weghalen of aanbrengen van zonwering niet onder deze dienst valt.

**Artikel 12 GESCHILLENREGELING**

- 12.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en / of interpretatie van dit sociaal plan kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de klachtencommissie van de verhuurder.

**Artikel 13 HARDHEIDSCLAUSULE**

- 13.1 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 en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 13.2 De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal plan.

