



Wonen zonder zorgen

SOCIAAL PLAN



Inhoud

01.	Algemene bepalingen	3
02.	Procedure bij sloop	3
03.	Vanaf de vooraankondiging	3
04.	Herhuisvesting	4
05.	Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten	5
06.	Vergoedingen voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)	5
07.	Regeling met betrekking tot wisselwoningen.....	6
08.	Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid	6
09.	Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de bewoners	6
10.	Geschillen.....	7
11.	Hardheidsclausule.....	7

01. Algemene bepalingen

- 1.1 Het sociaal plan treedt in werking op 1 augustus 2014 en geldt voor de periode van 4 jaar.
- 1.2 Dit sociaal plan wordt elke vier jaar geëvalueerd met de huurdersorganisaties.
- 1.3 Noodzakelijke aanpassingen kunnen op elk moment door de huurdersorganisaties en Wierden & Borgen worden voorgesteld. Zodra overeenstemming is bereikt over de voorgestelde aanpassingen, worden deze verwerkt in het sociaal plan.
- 1.4 Huurders van Wierden & Borgen (of diens rechtsopvolgers) die geconfronteerd worden met de sloop van de gehuurde woning, kunnen een beroep doen op dit sociaal plan.
- 1.5 Huurders met een tijdelijke huurovereenkomst vallen niet onder dit sociaal plan.
- 1.6 Met ingang van 1 augustus 2014 komt het sociaal plan met dagtekening 29 maart 2006 te vervallen.
- 1.7 Het sociaal plan geldt niet voor reeds afgeronde herstructureringstrajecten waarvan de verhuiskostenvergoeding reeds door de huurder zijn ontvangen.

02. Procedure bij sloop

- 2.1 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt Wierden & Borgen, in overleg met de huurdersorganisaties, een sloopbesluit en stelt de sloopdatum vast. Bewoners worden hiervan zo snel mogelijk in kennis gesteld via een schriftelijke vooraankondiging. De periode tussen de vooraankondiging en de geplande sloopdatum is minimaal 12 maanden.
- 2.2 Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk, uiterlijk 12 maanden voor de geplande sloopdatum, schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal plan. Na de vooraankondiging wordt, in samenwerking met de huurdersorganisaties, een informatiebijeenkomst georganiseerd.
- 2.3 Wierden & Borgen wijst een medewerker aan als contactpersoon voor de huurders van de te slopen woningen. Uiterlijk 10 maanden voor de geplande sloopdatum gaat de medewerker op huisbezoek bij de huurders. Op verzoek van de huurder kan een lid van een huurdersorganisatie bij het huisbezoek aanwezig zijn.

Doel van het bezoek:

- a) de huurder nader te informeren over de procedure rondom het sloopbesluit;
- b) de huurder te informeren over zijn rechten en plichten (mede op basis van dit sociaal plan);
- c) het inventariseren van realistische woonwensen ten behoeve van vervangende huisvesting;
- d) het inventariseren van eventuele zelf aangebrachte veranderingen;
- e) het inventariseren van eventuele aanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijk Ondersteuning (Wmo) in en om de woning;
- f) het inventariseren van alle mogelijke knelpunten bij de huurder;
- g) beantwoorden van alle overige vragen.

- 2.4 Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd. De huurder krijgt hier, na zijn of haar inzage en goedkeuring, een getekende kopie van. De verhuurder gaat vanzelfsprekend vertrouwelijk om met de informatie.
- 2.5 De betreffende medewerker van Wierden & Borgen blijft (waar mogelijk) gedurende het hele sloopproces de vaste contactpersoon voor de huurders.

03. Vanaf de vooraankondiging

- 3.1 De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf het sloopbesluit bevroren; een huurverhoging wordt dus niet meer doorgevoerd.

- 3.2 Huurders van woningen waarvoor een sloopbesluit is vastgesteld, kunnen vanaf de schriftelijke vooraankondiging van het sloopbesluit een beroep doen op het sociaal plan.
- 3.3 De schriftelijke vooraankondiging is bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte.
- 3.4 Voor het opleveren van een sloopwoning hanteert Wierden & Borgen andere regels dan bij een reguliere verhuizing. Na de huuropzegging maakt een opzichter van Wierden & Borgen concrete afspraken met de bewoner over hoe deze de woning achter moet laten. Het gehuurde moet ten minste als volgt worden opgeleverd:
 - a) veilig;
 - b) wind en waterdicht;
 - c) leeg en bezemschoon.
- 3.5 Wierden & Borgen kan de woning vanaf het sloopbesluit opnieuw verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract.

04. **Herhuisvesting**

- 4.1 Huurders van sloopwoningen met een huurcontract voor onbepaalde tijd, hebben voorrang boven reguliere woningzoekenden en andere urgente woningzoekenden (met uitzondering van woningen voor verplichte huisvesting van vluchtelingen). De onderlinge voorrang wordt bepaald door de woonduur in de te slopen woning.
- 4.2 Als er sprake is van vervangende nieuwbouw krijgen huurders van de te slopen woningen voorrang bij de toewijzing van de vervangende nieuwbouw in hetzelfde gebied. De huurder maakt zijn voorkeur om terug te keren kenbaar tijdens het huisbezoek.
- 4.3 Huurders gaan zelf op zoek naar vervangende woonruimte. Dit kan bij zowel Wierden & Borgen als bij andere instellingen. Als het voor (een) individuele huurder(s) nodig is, kan Wierden & Borgen actief bemiddelen binnen haar woningbezit. Aan huurder worden geen kosten doorberekend voor de inschrijving bij Wierden en Borgen.
- 4.4 Als huurders vóór het sloopbesluit bij Wierden & Borgen staan ingeschreven als woningzoekende, kan deze inschrijving na de verplichte verhuizing worden voortgezet. De opgebouwde inschrijfduur blijft hierdoor behouden. Huurders kunnen zich met dat verzoek melden bij Wierden & Borgen. De oude inschrijving wordt dan opnieuw opgevoerd met de inschrijfdatum zoals deze bekend was vóór het sloopbesluit.
- 4.5 Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat deze binnen vijf jaar gesloopt of ingrijpend gerenoveerd zullen worden.
- 4.6 De huurder heeft recht op minimaal een gelijkwaardige woning. Onder een gelijkwaardige woning wordt een woning van hetzelfde woningtype met minimaal hetzelfde vloeroppervlak, minimaal hetzelfde aantal kamers en minimaal dezelfde sanitaire voorzieningen verstaan. Ook houdt het in dat er bij de woning een garage aanwezig is, als dit ook bij de te verlaten woning het geval was, of dat bij de woning de ruimte aanwezig is om een garage te bouwen. In dat geval draagt de verhuurder zorg voor het aanvragen van de benodigde vergunningen.
- 4.7 De huurprijs van de nieuwe woning bedraagt nooit meer dan de prijs van de te slopen woning, mits de nieuwe woning wordt gehuurd van Wierden & Borgen. Kiest de huurder zelf voor een woning die meer dan gelijkwaardig is, dan betaalt de huurder de prijs van de nieuwe woning. Het kan zijn dat Wierden & Borgen geen gelijkwaardige woning kan bieden en de huurder om die reden een meer dan gelijkwaardige woning betreft. In een dergelijk geval heeft de huurder recht op huurgewenning. De huurgewenning wordt berekend over een periode van vier jaar, gebaseerd op de netto huur (huur na aftrek van huurtoeslag). Wanneer de vertrekkende huurder terugkeert naar de nieuwbouw in dezelfde straat, heeft de huurder ook recht op huurgewenning.
- 4.8 Elke verhuizing in het kader van een slooptraject, telt mee voor de inkomenstoets zoals de Europese beschikking (regeling staatssteun) voorschrijft. Wierden en Borgen biedt huurders, die vanwege een slooptraject verplicht zijn te verhuizen, altijd de mogelijkheid om een sociale huurwoning te huren, ongeacht het inkomen van deze huurder.

- 4.9 Spijtoptantenregeling: huurders die niet kunnen aarden in hun vervangende woning en/of nieuwe leefomgeving, kunnen éénmalig tot gedurende één jaar na hun verhuizing een aanvraag indienen voor urgentie. Zij worden in dat geval aangemerkt als urgent. Hiervoor wordt **niet** opnieuw een verhuiskostenvergoeding uitgekeerd.

05. Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten

- 5.1 Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben, vanaf de schriftelijke vooraankondiging van de sloop, recht op de volgende vergoedingen:
- verhuis- en herinrichtingskosten per woning. De hoogte van de vergoeding is conform wettelijke richtlijnen en wordt jaarlijks geïndexeerd. Het actuele bedrag wordt weergegeven in de bijlage bij dit sociaal plan;
 - vergoedingen voor zelf aangebrachte veranderingen conform artikel 6.3 en 6.4;
 - vergoedingen ter voorkoming van dubbele woonlasten conform artikel 5.2
- 5.2 Wierden & Borgen garandeert 1 maand zonder dubbele huurlasten. De huur voor de te verlaten woning is daarbij maatgevend.
- 5.3 Huurders die de huur opzeggen na de schriftelijke vooraankondiging en nog niet zijn verhuisd naar de nieuwe woning, hebben recht op een vergoeding conform artikel 5.1 a t/m c.
- 5.4 Wierden & Borgen spant zich in om met uitkerende instanties overeen te komen dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op uitkeringen.
- 5.5 De vergoedingen zoals bedoeld in artikel 5.1a worden als volgt betaald: 75% binnen twee weken na opzegging van de huur en de overige 25% binnen twee weken na het goed opleveren van de woning en nadat de sleutels zijn ingeleverd. Uitzondering op dit artikel is de uitbetaling voor huurders die tijdelijk naar een wisselwoning verhuizen. De uitbetaling in deze situatie is vastgesteld in artikel 5.6.
- 5.6 Wanneer een huurder tijdelijk naar een wisselwoning verhuist wordt de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.1a als volgt betaald: 25% + de extra vergoeding zoals genoemd in artikel 7.7 binnen twee weken na opzegging van de huur en de resterende 75% binnen twee weken na het goed opleveren van de wisselwoning en nadat de sleutels zijn ingeleverd.
- 5.7 Het recht op de verhuiskostenvergoeding conform artikel 5.1 a t/m c vervalt indien de huurder van de te slopen woning niet op de geplande sloopdatum een andere woning, volgens een van te voren aangegeven voorkeur, geaccepteerd heeft; tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld om plaatsvindt.
- 5.8 Indien de huurder door eigen handelen (zoals huurachterstand en overlast) de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, vervalt de verhuiskostenvergoeding conform artikel 5.1 a t/m c en alle overige rechten die voortvloeien uit dit sociaal plan.

06. Vergoedingen voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

- 6.1 Huurders die zelf veranderingen in en om hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.
- 6.2 Nadat huurder de door hem zelf aangebrachte veranderingen verwijderd heeft, hoeft de oorspronkelijke voorziening niet meer te worden aangebracht.
- 6.3 De huurder die de huur opzegt na de schriftelijke vooraankondiging van de sloop, heeft recht op een vergoeding voor de zelf aangebrachte veranderingen mits:
- de verandering door de huurder achter moet worden gelaten in de te slopen woning;
 - Wierden & Borgen schriftelijk toestemming heeft verleend voor de verandering;
 - de veranderingen een verbetering voor de woning zijn;
 - de veranderingen zijn aangebracht vóór de schriftelijke vooraankondiging.
- 6.4 De hoogte van de vergoeding wordt getaxeerd door een medewerker van Wierden & Borgen. Dit gebeurt aan de hand van de richtlijnen zoals deze zijn geformuleerd in het beleid van Wierden & Borgen met betrekking tot zelf aangebrachte veranderingen.

- 6.5 Bouwsels bij- of aan de te verlaten woning worden in de volgende situaties als volgt verwijderd:
- a) Bouwsels van Wierden & Borgen worden gesloopt door Wierden & Borgen.
 - b) Bouwsels van de huurder waarin asbest is verwerkt, worden gesloopt door Wierden & Borgen.
- 07. Regeling met betrekking tot wisselwoningen**
- 7.1 Huurders die vanwege sloop de woning moeten verlaten en terug keren naar nieuwbouwwoningen op dezelfde locatie (de sloop en de nieuwbouw vormen één bouwstroom), hebben recht op een wisselwoning.
 - 7.2 Huurders die terug keren naar een nieuwe woning op dezelfde locatie, hebben slechts eenmaal recht op de vergoedingen conform artikel 5.1.
 - 7.3 Wierden & Borgen zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon is en voorzien van verwarming en warmwater. Zo nodig stelt Wierden & Borgen verf en saus beschikbaar.
 - 7.4 Indien de huurprijs van de wisselwoning hoger is, wordt (voor de duur van het noodzakelijke gebruik van de wisselwoning) de huurprijs van de oude woning gerekend.
 - 7.5 Als bij de wisselwoning geen garage aanwezig is terwijl dit wel het geval is bij de te verlaten woning, dan vergoedt de verhuurder de huur van een eventuele garagebox aan de huurder. De vergoeding kan worden verstrekt voor de duur dat de huurder in de wisselwoning woont.
 - 7.6 Huurders die definitief in de wisselwoning willen blijven wonen, ontvangen binnen twee weken na contractuele afhandeling, het resterende bedrag van de vergoeding zoals bedoeld is in artikel 5.1. Het bedrag genoemd in artikel 7.7 wordt daarop in mindering gebracht.
 - 7.7 De huurders, die gebruik maken van een wisselwoning ontvangen een extra vergoeding. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform het jaarlijkse inflatiepercentage. De hoogte van de actuele vergoeding wordt in de bijlage weergegeven.
- 08. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid**
- 8.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van sloop in voor (het behouden van) een goede leefbaarheid in de buurt en het complex.
 - 8.2 Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien worden indien mogelijk gordijnen, vitrage e.d. van vertrekkende bewoners overgenomen of zorgt de verhuurder voor andere maatregelen. Brievenbussen worden afgesloten (niet zichtbaar van de straat), voortuintjes worden bijgehouden en portieken worden schoongemaakt.
 - 8.3 De huurder zorgt waar nodig voor de afvoer van huisraad, vloerbedekking en huisafval, tenzij het een asbesthoudend product bevat (zoals vloerbedekking).
 - 8.4 De huurder laat het tegelpad intact (3 tegels breed) van de voordeur naar het trottoir. Overige tegels mogen meegenomen worden naar de nieuwe woning.
 - 8.5 De huurder levert de tuin aan de voorzijde van de woning egaal op.
 - 8.6 In geval van overlast maakt Wierden & Borgen afspraken met politie en gemeentereiniging over inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.
 - 8.7 Bewoners van complexen die niet worden gesloopt worden door de verhuurder regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.
- 09. Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de bewoners**
- 9.1 Op verzoek kan spreekuur gehouden worden voor bewoners van de te slopen woningen. Vragen met betrekking tot het slooptraject en het sociaal plan kunnen hier worden gesteld.
 - 9.2 Wierden & Borgen is huurders behulpzaam bij procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning.

- 9.3 Wierden & Borgen is verantwoordelijk voor het afsluiten van gas, water en elektra in de sloopwoningen. Indien nodig, zorgt Wierden & Borgen voor het aansluiten van de nutsvoorzieningen in de nieuwe woning.
- 9.4 Wanneer in de te slopen woning voorzieningen op basis van de Wmo aanwezig zijn, dan worden deze, indien nodig, in de vervangende woning teruggeplaatst. Wierden & Borgen neemt het initiatief voor een eventueel nieuwe Wmo-aanvraag en draagt de kosten die hiervoor gemaakt moeten worden.
- 9.5 Huurders die zelf op geen enkele wijze, dus ook niet met hulp van familie en kennissen, in staat zijn om werkzaamheden omtrent de verhuizing te verrichten of te organiseren, kunnen een beroep doen op de hardheidsclausule van dit convenant.

10. Geschillen

Een geschil wordt allereerst en waar mogelijk intern opgelost. Wanneer het geschil niet wordt opgelost naar tevredenheid van de huurder, kan de regionale klachtencommissie worden ingeschakeld.

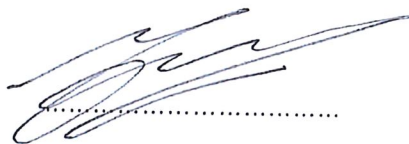
11. Hardheidsclausule

- 11.1 Als dit sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurder, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule. Wierden & Borgen kan verzocht worden om in een dergelijke situatie van het sociaal plan af te wijken. Dit verzoek wordt binnen 30 dagen behandeld. Het besluit wordt schriftelijk en gemotiveerd aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 11.2 De regeling onder artikel 11.1 geldt ook voor onderhuurders die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten.
- 11.3 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.

Aldus vastgesteld te Bedum op 1 augustus 2014,

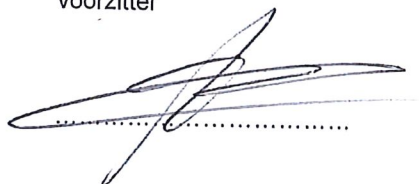
Huurdersvereniging
De Marne – De Terpen

J. Werkman
voorzitter



Stichting Huurdersplatform

A.H. Senneker
voorzitter



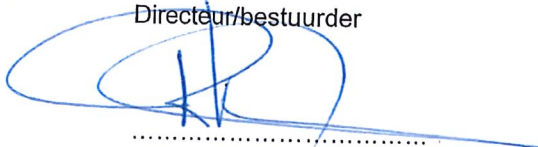
Huurdersvereniging De Huurder

K. Bos
voorzitter



Woningstichting Wierden & Borgen

R.T. Kramer
Directeur/bestuurder





Wonen zonder zorgen

BIJLAGE SOCIAAL PLAN

Vergoedingen sociaal plan bij herstructurering

Art. 5.1 Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten

€ 5.910,- per woning (anno april 2017)

Art. 7.7 Extra vergoeding Wisselwoning

€ 887,- per wisselwoning (anno april 2017)

