



SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

VOORWOORD

Om de kwaliteit van de woningvoorraad van Woningbouwvereniging Beter Wonen te verbeteren en op peil te houden kan het voorkomen dat Woningbouwvereniging Beter Wonen besluit om woningen te renoveren en/of te slopen, al dan niet met vervangende nieuwbouw.

Woningbouwvereniging Beter Wonen realiseert zich dat een besluit tot renovatie of sloop van woningen gevolgen heeft voor de huurders van de betreffende woningen.

Beter Wonen vindt het daarom van belang om duidelijkheid te verschaffen met betrekking tot de rechten en verplichtingen van de huurders die te maken krijgen met renovatie of sloop van hun woning. Hun rechten en plichten en die van Woningbouwvereniging Beter Wonen zijn vastgelegd in dit Sociaal Plan en dient hiervoor als basis. Per project kunnen (aanvullende) specifieke projectafspraken worden gemaakt.

Het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop biedt huurders duidelijkheid over wat men kan verwachten van Woningbouwvereniging Beter Wonen gedurende de periode van renovatie en / of sloopbesluit en eventuele nieuwbouw.



SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

1. SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

1.1 Het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop geldt voor:

- Huurders die te maken hebben met renovatie van de huurwoning;
- Huurders die te maken hebben met sloop van de huurwoning;
- Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd;
- Huurders die wonen en ingeschreven staan bij de gemeente Hollands Kroon op het adres zoals opgenomen in de huurovereenkomst.

1.2 Het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop geldt niet voor:

- Huurders met een huurovereenkomst voor bepaalde tijd;
- Onderhuurders of inwonenden;
- Gebruikers met een bruikleenovereenkomst;
- Huurders van garages;
- Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, die de huur van de woning hebben opgezegd per een datum die ligt vóór de peildatum. (uitleg over de peildatum in artikel 2.1)

2. PROCEDURE BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

2.1 Per complex of gedeelte van een complex neemt Woningbouwvereniging Beter Wonen een renovatie- of sloopbesluit en stelt de renovatie- of sloopdatum vast.

Woningbouwvereniging Beter Wonen informeert de huurders zo vroeg mogelijk over een (voorgenomen) renovatie- of sloopbesluit.

Huurders worden minimaal twaalf maanden voor de geplande renovatie- of sloopdatum schriftelijk geïnformeerd dat het renovatie- of sloopbesluit voor hun woning is genomen. Vanaf dit moment treedt het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop in werking. Dit moment wordt peildatum genoemd.

2.2 Alle huurders worden uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst waarin het besluit en de gevolgen voor huurders worden toegelicht. In deze bijeenkomst wordt onder andere het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop globaal besproken.

2.3 Binnen korte tijd na de bewonersbijeenkomst vindt een huisbezoek plaats met als doel:

- De huurder(s) te informeren over rechten en plichten, mede op basis van het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop.
- Het uitleggen van de procedure voor woningtoewijzing en het inventariseren van de woonwensen van de huurder voor andere woonruimte.

SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

- Een afspraak maken voor het inventariseren van de door huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning en/of WMO-aanpassingen.
 - Het inventariseren van alle mogelijke knelpunten bij huurder.
 - De uitleg van het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop .
 - De huurder(s) te informeren wie gedurende de planontwikkeling en uitvoering de contactpersoon of -personen zijn.
- 2.4 Beter Wonen vindt persoonlijke aandacht en maatwerk van belang. Datgene wat tijdens het huisbezoek wordt besproken, wordt schriftelijk vastgelegd op een inventarisatieformulier. De huurder ontvangt hiervan een kopie. Woningbouwvereniging Beter Wonen zal vertrouwelijk met de gegevens omgaan.
- 2.5 De huurprijs van de te renoveren en/of te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 2.6 Onderhoud aan de te renoveren en/of te slopen woning wordt sober en doelmatig uitgevoerd en geschiedt op basis van reparatieverzoeken van de huurders.
- 3. HERHUISVESTING**
- 3.1 Huurders van de te renoveren en/of te slopen woningen hebben –behoudens bij huisvesting van urgenten- voorrang bij de toewijzing van nieuwe woning of van een wisselwoning van Woningbouwvereniging Beter Wonen.
De huurder heeft het recht op een passende woning die vergelijkbaar is met de huidige woning. Deze voorrang vervalt op het moment dat vervangende woonruimte is gevonden en een huur- of koopovereenkomst is ondertekend.
- 3.2 Huurders van de te renoveren en/of te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van vervangende nieuwbouwwoningen (recht van terugkeer). Dit recht is eenmalig en is geldig totdat de laatste van de bedoelde nieuwbouwwoningen van Woningbouwvereniging Beter Wonen aan een huurder is aangeboden.
Voor de onderlinge voorrang bij toewijzing van de gerenoveerde woning of vervangende nieuwbouwwoning geldt de woonduur in de te renoveren en/of te slopen woning.
Het recht van terugkeer is alleen geldig bij de eerste toewijzing na oplevering van de gerenoveerde of nieuwe woning.
- 3.3 Woningbouwvereniging Beter Wonen biedt maximaal drie woningen aan en bij voorkeur in de door de huurder aangegeven kern, die in redelijkheid en billijkheid aansluiten bij de woonwensen van het betreffende huurder. Als de huurder de aangeboden woningen weigert en zelf geen vervangende woonruimte heeft gevonden, kan Woningbouwvereniging Beter Wonen de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden zonder dat vervangende woonruimte wordt aangeboden.

SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

- 3.4 Dit Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop voorziet in de mogelijkheid om huurders die vanwege sloop een woning buiten de wijk hebben aanvaard en niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving, gedurende één jaar na ingang van de huurovereenkomst een aanvraag te laten indienen voor terugkeer naar de 'oude' wijk. Huurders die gebruik maken van deze bepaling (artikel 3.4 Sociaal Plan van Renovatie en/of Sloop), kunnen op dat moment geen aanspraak meer maken op alle overige bepalingen uit dit Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop .

4. WISSELWONING

- 4.1 De huurder die in verband met renovatie en/of sloop zijn woning moet verlaten en wil terugkeren in het vernieuwingsgebied (recht van terugkeer) kan gebruik maken van een wisselwoning.
- 4.2 Woningbouwvereniging Beter Wonen stelt een wisselwoning ter beschikking die schoon, gestoffeerd (vloerbedekking en gordijnen) en gesausd of behangen is. De woning is voorzien van verwarming en warmwatervoorziening.
- 4.3 De huurder krijgt na aanbieding één maand de tijd om te verhuizen naar de wisselwoning.
- 4.4 De huur van de wisselwoning is nooit hoger dan de huur van de huidige woning.
- 4.5 Huurders die gebruik maken van een wisselwoning, al dan niet toegewezen door Woningbouwvereniging Beter Wonen, ontvangen een eenmalige tegemoetkoming voor de verhuiskosten van € 500,-.
- 4.6 Wanneer men kiest voor andere (tijdelijke) huisvesting dan de ter beschikking gestelde wisselwoning, ontvangt de huurder een eenmalige tegemoetkoming voor de verhuiskosten van € 500,- en zijn de te maken kosten voor inrichting volledig voor rekening van huurder. Hiermee vervalt het recht op artikel 4.2.
- 4.7 In geval de huurder tijdelijk verhuist naar een wisselwoning, dient huurder een wisselwoningcontract te ondertekenen.
- 4.8 De huurder dient de wisselwoning bij het verlaten op te leveren in de staat waarin hij deze heeft aanvaard.
- 4.9 De huurder krijgt één maand de tijd om te verhuizen van de wisselwoning naar de definitieve woning.
- 4.10 De wisselwoning kan meerdere keren als wisselwoning worden gebruikt. Indien de huurder van de wisselwoning de laatste gebruiker is en in de wisselwoning wenst te blijven wonen, kan een verzoek hiertoe worden ingediend.

SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

5. TEGEMOETKOMING IN DE VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN

- 5.1 Huurders hebben recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten vanaf de peildatum; het moment dat voor de huurder het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop in werking is getreden. Huurders die eerder dan de peildatum verhuizen, hebben geen recht op deze bijdrage.
- 5.2 Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege renovatie of sloop, hebben vanaf de peildatum recht op een tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.910,- per woning (prijspeil 1 maart 2017).
75% van de tegemoetkoming wordt betaald bij de schriftelijke opzegging van de woning en acceptatie van een andere woning. De resterende 25% wordt na de eindinspectie van de te slopen woning uitgekeerd.
- 5.3 In afwijking op punt 5.2 krijgt de huurder die gebruik maakt van het recht van terugkeer en gebruik maakt van een wisselwoning met de daarbij behorende tegemoetkoming van € 500,-, de tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten in twee termijnen uitgekeerd. 50% bij aanvaarding van de wisselwoning en 50% bij de definitieve verhuizing.
- 5.4 Als de huurder ervoor kiest om de wisselwoning als definitieve woning te beschouwen, dan zal de laatste 50% van de tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten worden uitbetaald wanneer de definitieve huurovereenkomst voor deze woning, tegen de nieuwe geharmoniseerde huurprijs, wordt ondertekend. De tegemoetkoming als genoemd in artikel 4.5 voor de verhuiskosten naar de wisselwoning wordt hierbij in mindering gebracht. De stoffering van de wisselwoning wordt bij deze keuze automatisch eigendom van de huurder.
- 5.5 Voor de hoogte van de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten maakt het niet uit of de huurder definitief naar een woning elders verhuist, tijdelijk gebruik maakt van een wisselwoning of rechtstreeks naar de nieuwbouw verhuist.
- 5.6 Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft het recht om de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten te verrekenen met een huurachterstand of andere openstaande vorderingen op de huurder.
- 5.7 De huurder is slechts de huurprijs verschuldigd voor de woning van Woningbouwvereniging Beter Wonen waarvoor een nieuwe huurovereenkomst is aangegaan. Voor de sloopwoning is vanaf dat moment geen huurprijs meer verschuldigd met een maximum van één maand. Als men verhuist naar een woning anders dan van Woningbouwvereniging Beter Wonen (huur of koop), dan ontvangt men restitutie van de laatste (netto) maandhuur van de te verlaten woning, na aftrek van huurtoeslag.
- 5.8 Het recht op tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten vervalt als de huurder van de te slopen woning niet op de geplande sloopdatum een andere woning, volgens een van tevoren aangegeven voorkeur, heeft geaccepteerd; tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld plaatsvindt.

SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

- 5.9 Als de huurder door eigen handelen, zoals huurachterstand en overlast, de te renoveren of te slopen woning of de wisselwoning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, vervalt het recht op het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop .
- 5.10 De uit te keren tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten wordt geïndexeerd aangepast conform de regels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

6. HURGEWENNING

- 6.1 De huurder kan bij verhuizing naar permanente andere woonruimte van Woningbouwvereniging Beter Wonen gebruik maken van de huurgewenningsregeling indien sprake is van onderstaande voorwaarden:
- De huur van de nieuwe woning is hoger dan de huur van de te slopen woning;
 - De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling dient in aanmerking te komen voor huurtoeslag en dient de beschikking huurtoeslag te overleggen;
 - De huurgewenning wordt berekend over verschil in netto huur na aftrek van de huurtoeslag van de te slopen woning en de nieuwe woning.
- 6.2 De huurgewenningsregeling geldt voor een periode van twee jaar. De bijdrage van Woningbouwvereniging Beter Wonen voor het verschil tussen de oude en nieuwe netto huur, na aftrek huurtoeslag, bedraagt:
- Jaar 1: 66 %
 - Jaar 2: 33 %

7. TEGEMOETKOMING VOOR ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN

- 7.1 De huurder die de huur opzegt na het sloopbesluit en inwerkingtreding van het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop , heeft recht op een tegemoetkoming voor de zelf aangebrachte verandering (ZAV) mits deze voldoet aan onderstaande eisen:
- Voor het aanbrenge van de ZAV is schriftelijk toestemming verleend door Woningbouwvereniging Beter Wonen;
 - De aanwezige ZAV is door Woningbouwvereniging Beter Wonen aangemerkt als een waardevermeerderende aanvulling of verbetering van de woning;
 - De aanwezige ZAV is aangebracht voor de peildatum;
 - Het is niet mogelijk de ZAV mee te verhuizen. De ZAV wordt verwijderd bij sloop.
- 7.2 De hoogte van de tegemoetkoming voor ZAV wordt daar waar sprake is van recente ZAV, vastgesteld volgens het ZAV-beleid van Woningbouwvereniging Beter Wonen. In de andere gevallen wordt de tegemoetkoming bepaald op basis van taxatie.



SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

- 7.3 ZAV waarvan het mogelijk is deze uit de woning te verwijderen en mee te verhuizen naar de nieuwe woning wordt niet vergoed.
- 7.4 De tegemoetkoming van de ZAV wordt tegelijk met de eerste termijn van de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten uitbetaald.

8. DIENSTVERLENING EN ONDERSTEUNING VOOR HULPBEHOEVENDEN

- 8.1 WMO-voorzieningen voor gehandicapten die in de te slopen woning aanwezig zijn, zullen daar waar mogelijk naar de nieuwe woning worden overgebracht zonder dat dit kosten met zich meebrengt voor de huurder.
Wanneer het niet mogelijk is of niet toegestaan is om WMO-voorzieningen mee te verhuizen, dient de huurder een aanvraag te doen via het WMO-loket van de Gemeente Hollands Kroon.
- 8.2 Met hulpbehoevenden worden extra afspraken gemaakt voor een goede sociale en maatschappelijke begeleiding.
- 8.3 Bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning en de wisselwoning biedt Woningbouwvereniging Beter Wonen ondersteuning.
- 8.4 Woningbouwvereniging Beter Wonen maakt indien mogelijk afspraken met de uitkerende instanties om ervoor te zorgen dat uitgekeerde tegemoetkomingen niet in mindering worden gebracht op de uitkeringen.

9. STAAT VAN DE WONING BIJ VERTREK HUURDER

- 9.1 De woning wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst na de peildatum geïnspecteerd door Woningbouwvereniging Beter Wonen. De huurder ontvangt een verslag waarop wordt aangegeven hoe de woning bij de eindinspectie dient te worden opgeleverd.

10. MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN DE LEEFBAARHEID

- 10.1 Voor de bewoners in de wijk is het van groot belang om de leefbaarheid in de wijk in stand te houden. Woningbouwvereniging Beter Wonen zal zich inzetten voor de leefbaarheid in de wijk.
- 10.2 Er zal geprobeerd worden de leegstaande woningen zo lang mogelijk tijdelijk bewoond te laten of een bewoonde uitstraling te geven. Dit wordt bereikt door:
- Gordijnen/raambekleding worden zo veel mogelijk overgenomen door Woningbouwvereniging Beter Wonen.
 - Brievenbussen worden dichtgezet.
 - Tuinen worden in het groei- en bloeiseizoen eenmaal per maand bijgehouden.



SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

- 10.3 Ter bevordering van de leefbaarheid en/of het voorkomen van verloedering, vandalisme en kraak, kan Woningbouwvereniging Beter Wonen leegstaande woningen kortdurend in bruikleen geven via een daarin gespecialiseerde, professionele organisatie (leegstandsbeheer).
- 10.4 Ter voorkoming van vandalisme en kraak kan Woningbouwvereniging Beter Wonen het besluit nemen om de leegstaande woningen onbewoonbaar en ontoegankelijk te maken. Dit houdt bijvoorbeeld in:
- Het dichttimmeren van woningen;
 - Het plaatsen van hekken rondom de woningen;
 - Het verwijderen van de gas-, water en elektrameter;
 - Het onbruikbaar maken van de trap en de beganegrondvloer.
- 10.5 Ter voorkoming van vandalisme en kraak kan Woningbouwvereniging Beter Wonen ook besluiten een leeg woningblok te laten slopen.

11. GESCHILLENREGELING

- 11.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop, kunnen schriftelijk worden ingediend bij Woningbouwvereniging Beter Wonen.
- 11.2 Als de klacht niet tot tevredenheid van de huurder is opgelost, kan de klacht gemeld worden bij de Geschillenadviescommissie Kop van Noord Holland. De Geschillenadviescommissie Kop van Noord Holland behandelt klachten van huurders over Woningbouwvereniging Beter Wonen die in een eerder gesprek en/of briefwisseling niet tot een oplossing zijn gebracht.

12. HARDHEIDSCLAUSULE

- 12.1 Als dit Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, dan kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en Woningbouwvereniging Beter Wonen verzoeken in dit geval van het Sociaal Plan bij Renovatie en/of Sloop af te wijken. Woningbouwvereniging Beter Wonen neemt over een verzoek binnen 30 dagen een besluit. Deze wordt schriftelijk en gemotiveerd aan de huurder meegedeeld.



SOCIAAL PLAN BIJ RENOVATIE EN/OF SLOOP

Aldus vastgesteld op 6 juni 2017 te Hippolytushoef

Namens Woningbouwvereniging Beter Wonen,

Namens Huurdersbelangenvereniging Wieringen,

M.C. Dirks
Directeur – bestuurder

W. Bakker
Voorzitter