

Sociaal Plan Boschveld

Wijkvernieuwing fase 1

16 oktober 2006

ZEKERHEID BIJ VERHUIZING

Boschveld wordt stap voor stap verbeterd en is over pakweg vijftien tot twintig jaar veranderd. Het gaat om wijkvernieuwing in deelgebieden en fasen. De wijkaanpak begint met fase I van deelgebied I.

Bij zo'n ingrijpende gebeurtenis hoort een goed Sociaal Plan voor huurders die verhuizen uit een woning die plaatsmaakt voor nieuwbouw. Het is van belang dat de huurders in een vroeg stadium zekerheid hebben over hun rechten als het gaat om bijvoorbeeld begeleiding en financiële vergoedingen. De woningcorporatie SSW en de huurdersorganisaties Bewonersbelangenvereniging Beter Wonen, Huurdersraad BrabantWonen, Huurdersbelangenvereniging SWH en Huurdersoverleg Boschveld hebben hiervoor samen afspraken gemaakt. Zij hebben de rechten en plichten vastgelegd in een Sociaal Plan. De stedelijke afspraken bij sloop zijn hiervoor de basis. Officieel heet het Sociaal Plan Wijkvernieuwing Boschveld, fase 1. Deze samenvatting bevat de belangrijkste punten.

FASE 1

Het Sociaal Plan geldt voor fase 1, ook wel complex 352 van SSW genoemd. Het gaat om huurders met een zelfstandig huurcontract in één van de volgende woningen:

Ampèrestraat 56 t/m 68 (even nummers),
Voltastraat 66 t/m 84 (even nummers) en 165 t/m 179 (oneven nummers),
Kamerling Onnesstraat 2 t/m 18A (even nummers),
Van Leeuwenhoekstraat 1 t/m 69 (oneven nummers),
Copernicuslaan 245 t/m 315 (oneven nummers).

VANAF WANNEER

Dit Sociaal Plan voor de huurders van fase 1 geldt vanaf het moment dat het officiële sloopbesluit door SSW is genomen. De huurders ontvangen hierover een brief van SSW. Vanaf dat moment gelden voor de huurders van fase 1 de rechten en plichten zoals in dit Sociaal Plan zijn opgenomen.

BIJZONDER

In het vervolg van de wijkvernieuwing geldt het Sociaal Plan voor fase 1 als raamwerk voor een soortgelijk plan in alle (deel)complexen van BrabantWonen, SWH en SSW die te maken krijgen met sloop.

Huurders van fase 1 hebben echter het minste tijd om zelfstandig naar alternatieve woonruimte te zoeken omdat SSW de woningen zo snel mogelijk wil slopen in verband met de technische staat van de installaties. Daarom zijn in dit Sociaal Plan een aantal aanvullende vergoedingen opgenomen, die alleen voor hen gelden.

NAAR EEN NIEUWE WONING

Op huisbezoek

Als het sloopbesluit is genomen, maakt de corporatie zo snel mogelijk een afspraak voor een eerste huisbezoek. Voor fase I is toegezegd dat alle eerste huisbezoeken uiterlijk drie maanden nadat het sloopbesluit is genomen, zijn afgerond. Tijdens de huisbezoeken krijgen de huurders meer te horen over de wijkvernieuwing, de rechten en plichten van huurder en verhuurder en de manier waarop de woning bij verhuizing moet worden opgeleverd.

Ook worden de woonwensen op een rijtje gezet, de regeling voor woningtoewijzing uitgelegd en de gewenste kenmerken (het 'zoekprofiel') van een andere woning vastgesteld. De door de huurder zelfaangebrachte voorzieningen in de woning worden in kaart gebracht, net als eventuele knelpunten. De corporatie legt alle afspraken schriftelijk vast. Als beide partijen akkoord zijn, worden deze afspraken ondertekend.

U hoeft niet persé te wachten op een huisbezoek; met de herstructureringsurgentie kunt u als huurder al in een vroeg stadium reageren op aangeboden woningen.

Woningtoewijzing

Naast een mogelijke eigen inschrijving, schrijft de corporatie alle huurder van uw woningcomplex in als 'herstructureringsurgent'. Deze woningzoekenden krijgen voorrang op alle passende huurwoningen in de gemeente 's-Hertogenbosch, die via Woonservice worden aangeboden. Een passende woning is een woning waarvoor de huishoudensgegevens (aantal personen, leeftijd) en het huishoudensinkomen overeenkomen met de criteria die in de advertentie van Woonservice staan vermeld.

Bij meerdere 'herstructureringsurgente' kandidaten voor dezelfde woning geldt de datum van de urgentie en daarna de duur waarin iemand in de te slopen woning heeft gewoond.

In de eerste fase zoekt u zelf actief via Woonservice naar een andere woning. Als dat niet lukt, krijgt de huurder daar ondersteuning bij.

Terugkeer

Huurders van woningen die worden gesloopt, krijgen voorrang bij eerste verhuring van nieuwe woningen in Boschveld. De terugkeergarantie is vijf jaar geldig en kan tot tien jaar oplopen als de nieuwbouw dan nog niet klaar is.

Als huurders terug willen keren naar Boschveld vullen zij daarvoor een formulier in. Dit formulier wordt door de corporatie meegestuurd met het officiële sloopbesluit. De huurder levert het weer bij de corporatie in bij het inleveren van de sleutel van de te slopen woning.

Huurders die definitief terugkeren naar een nieuwbouwwoning in Boschveld, krijgen een extra vergoeding van € 1.000,- als tegemoetkoming in deze verhuiskosten. Bovendien wordt de laatste maand huur van de te verlaten woning niet in rekening gebracht of terugbetaald.

TEGEMOETKOMING IN DE KOSTEN

U komt vanaf de datum van het sloopbesluit door de corporatie in aanmerking voor financiële vergoedingen. Huurders van fase 1 nemen een bijzondere positie in omdat zij weinig tijd hebben om zelfstandig naar alternatieve woonruimte te zoeken. Daarom hebben deze huurders recht op enkele extra vergoedingen.

Huurbevroezing

De huren worden bevroren op het moment dat het sloopbesluit door de corporatie is afgegeven.

Verhuis- en herinrichtingskosten

De huurder die na ontvangst van het sloopbesluit de huur opzegt en verhuist, heeft recht op een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van € 5.750,-. Normaal is het basisbedrag € 5.070,-. De extra € 680,- is de speciale vergoeding vanwege spoed.

De vergoeding voor de verhuis- en herinrichtingskosten, wordt in termijnen uitbetaald. De eerste termijn van 80% op het moment dat de huur schriftelijk is opgezegd. De tweede termijn van 20% nadat de woning correct aan de corporatie is opgeleverd en de sleutels zijn ingeleverd.

Huurgewenning

De huurder krijgt een passende andere woning en heeft onder bepaalde voorwaarden recht op huurgewenning. Deze regeling geldt als 'spoedcompensatie' voor de huurders van fase 1 die géén recht hebben op huurtoeslag. De huurgewenning loopt drie jaar. Voor de vaststelling van het bedrag wordt uitgegaan van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur. Daarbij geldt een maximum van de nieuwe huurprijs van € 615,- per maand. In het eerste jaar wordt 75%, in het tweede jaar 50% en in het derde jaar 25% van het verschil tussen de twee huren maandelijks uitgekeerd. Ligt de nieuwe huurprijs boven de € 615,-, dan wordt over de resterende huur geen compensatie gegeven.

Voorbeeld: de netto huur van de te slopen woning is € 300,-, van de nieuwe woning is de netto huur € 400,-. Het verschil bedraagt € 100,-. Het eerste jaar wordt er maandelijks € 75,- uitgekeerd, het tweede jaar € 50,- en het derde jaar € 25,-.

Geen dubbele woonlasten

Om dubbele huurlasten te voorkomen en de huurder in staat te stellen te verhuizen, is de huurder de laatste maand geen huur verschuldigd.

De huurder dient zelf de huur op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand.

De huurovereenkomst wordt beëindigd als een nieuwe huurovereenkomst ingaat óf bij de transportdatum van een nieuwe (koop)woning. De huurder krijgt na beëindiging van de huurovereenkomst nog uiterlijk vier weken de gelegenheid om de woning op te leveren.

Administratiekosten

Als de huurder naar een woning van BrabantWonen, SWH of SSW verhuist, worden de administratiekosten voor de nieuwe woning vergoed door SSW. De huurder moet dan wel de rekening overleggen. Deze regeling geldt alleen voor huurders van fase 1.

Verhuiskosten telefoon en kabel

De verhuiskosten voor telefoon en kabel zijn voor SSW. Het bedrag van ongeveer € 35,- wordt overgemaakt na overlegging van de rekening. Deze regeling geldt alleen voor huurders in fase 1.

Inschrijving Woonservice als herstructureringsurgent

SSW regelt de herstructureringsinschrijving bij Woonservice. Zij neemt de kosten daarvan voor haar rekening, ook bij eventuele verlenging van inschrijving.

Verhuisdozen en meer

Er komt een regeling met de afvalstoffendienst zodat het afval van de huurders gratis wordt opgehaald, tot een maximum van 500 kilo. Huurders van appartementen en maisonnettes op de verdieping kunnen gebruik maken van een verhuislift. Huurders krijgen per adres 45 verhuisdozen te leen. Hiervoor betaalt de huurder statiegeld. Het statiegeld is gelijk aan de aanschafwaarde van de verhuisdoos. Deze regelingen zijn bedoeld voor huurders in fase 1.

Zelf aangebrachte voorzieningen

De huurder die in de woning zelf voorzieningen heeft aangebracht, heeft recht op vergoeding voor sommige daarvan. Als de investering aantoonbaar is, wordt uitgegaan van de werkelijke aanschafwaarde minus afschrijvingen. In andere gevallen wordt uitgegaan van een gemiddelde aanschafwaarde minus afschrijvingen met een uit te keren bedrag van maximaal €1.550,-. Als de huurder deze vergoeding te laag vindt, kan hij een beroep doen op de geschillenregeling. Uitbetaling van de vergoeding gebeurt na inlevering van de sleutel, zo mogelijk binnen een week.

GESCHILLENREGELING

Geschillen die te maken hebben met de toepassing, uitvoering en uitleg van het Sociaal Plan Wijkvernieuwing Boschveld kunnen schriftelijk en met redenen omkleed worden voorgelegd aan de geschillencommissie. Deze commissie brengt binnen 30 dagen een bindend advies uit aan de directeur/bestuurder van de corporatie en de huurder.

INDIVIDUEEL MAATWERK

Als de afgesproken werkwijze voor een huurder aantoonbaar ongunstigere gevolgen heeft dan voor andere huurders, kan deze huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en de corporatie verzoeken van het Sociaal Plan Wijkvernieuwing Boschveld af te wijken. De corporatie neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Die wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de huurder medegedeeld.

OVER LEEFBAARHEID GESPROKEN

Door leegstand en/of tijdelijk beheer komt de leefbaarheid in het te slopen complex onder druk te staan. Daarom is het voor iedereen - huurders en instellingen die wonen in of te maken hebben met fase I - belangrijk de leefbaarheid in de buurt en complex op peil te houden.

Een beheerplan

Om overlast en vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen, zijn afspraken tussen de betrokken partijen nodig. SSW neemt het initiatief voor het maken van een beheerplan. Daarbij betreft zij de gemeente en actieve bewoners. In het beheerplan worden in ieder geval een regeling en een meldpunt voor klachten beschreven. Net als informatie aan omwonenden, afspraken over het onderhoud aan het complex, tuinen en straten, en specifieke maatregelen voor bijvoorbeeld het ophalen van afval. Ook extra dienstverlening in het kader van toezicht, sociale begeleiding en afspraken over het beheer van leegkomende woningen tot aan sloop horen daarbij.

Op de hoogte blijven

Bij herhuisvesting en sloop krijgt de huurder met allerlei niet-alledaagse zaken te maken. De huurder kan ook praktische problemen of vragen hebben waar het Sociaal Plan niet direct een antwoord op heeft. De huurders willen natuurlijk op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen. Daar zullen de woningcorporatie en de gemeente voor zorgen.

De verantwoordelijkheid voor de informatievoorziening ligt bij SSW. Actieve bewoners, gemeente en Divers ontvangen een voorstel over de wijze waarop de communicatie het best aangepakt kan worden.

Extra aandacht beheer

Rondom fase 1 komt extra aandacht voor beheer en leefbaarheid tijdens de sloop van de woningen. Schoon, sociaal en veilig is het motto. SSW probeert samen met de actieve bewoners, politie, wijkbeheerder en reinigingsdienst de veiligheid te garanderen en vervuiling tegen te gaan. Mogelijke maatregelen zijn: toezicht in het complex, een gespecialiseerd beheerbedrijf om leegstaande woningen tijdelijk te laten bewonen of te beheren, en goede afspraken over regelmatig controle en toezicht. Ook huurders spelen hierbij een belangrijke rol.

Handhavingsoverleg

Klachten over leefbaarheid kunnen rechtstreeks worden doorgegeven aan SSW. Ook met de wijkwinkel worden hierover afspraken gemaakt. Ingeval van overlast organiseert SSW een extra handhavingsoverleg om afspraken te maken met gemeente, politie, brandweer en Divers.

Tot aan de sloop houdt de wijkbeheerder samen met actieve bewoners minimaal maandelijks een schouw. Hierbij worden knelpunten in de woonomgeving in kaart gebracht.