



Sociaal plan verbeterprogramma Vreewijk, april 2016

Havensteder, BOV en Huurdersvereniging Vreewijk (HvV) hebben nauw opgetrokken in het tot stand komen van de plannen in het verbeterprogramma. Hierbij zijn BOV en HvV een kritische gesprekspartner geweest. De renovatie van alle woningen is financieel niet haalbaar. Dit is onderbouwd met cijfers op basis van de pilotprojecten. Hierover is in openheid en transparantie gesproken. De financiële situatie van de corporatie is veranderd door regelingen van het Rijk. Gemeente en Rijk zoeken nog naar mogelijkheden om bij te dragen aan het verbeteren van de beeldkwaliteit. Havensteder, BOV en HvV vinden dat de aanpak van de woning door moet gaan.

Met de ingreep 'Grote verbetering' gebeurt er nog steeds heel veel aan de woning; onderhoudswerkzaamheden zoals het oplossen van vochtproblemen, een A energie label en keuken, douche en toilet vervanging waar nodig. Niet alles wordt gedaan, er is sprake van maatwerk. Overlast is ook hier aanwezig maar het is niet nodig om 6 maanden uit te verhuizen.

Het sociaal plan is aangepast aan de ervaringen die zijn opgedaan in de pilotprojecten. Daarnaast is de 'Grote verbetering' als type ingreep toegevoegd aan het sociaal plan. Speciaal voor de Valkeniersbuurt fase 1a zijn aanvullende regelingen getroffen;

- Bewoners ontvangen bij definitief uitverhuizen € 3.000 in plaats van 50% van de verhuiskostenvergoeding;
- Mocht de aannemer langer bezig zijn met de ingreep dan is overeengekomen in het verbetercontract, ontvangen bewoners een dagvergoeding;
- Mocht de aannemer schade aanrichten anders dan wat overeengekomen is aan werkzaamheden, dan ontvangen bewoners een schadevergoeding.

Het sociaal plan geldt als uitgangspunt voor het hele verbeterprogramma. Het sociaal plan wordt per deelproject uitgewerkt in een redelijk voorstel wat voor akkoord wordt voorgelegd aan de bewoners.

Sociaal plan verbeterprogramma Vreewijk

Dit sociaal plan geldt voor de woningen gelegen in de Linker halve Vlieger, Valkeniersbuurt en Buurt 9. Het sociaal plan is in juli 2015 aangepast na evaluatie van de pilots Reigerpad en Weimansweg. In november 2015 is deze aangevuld met grote verbetering+.

Aanleiding

Het sociaal plan verbeterprogramma Vreewijk is vastgesteld op 16 februari 2012 en getekend door BOV, hvVreewijk (destijds Vrelom) en Havensteder. Het is een overall plan dat per deelplan van kracht wordt. We hebben inmiddels in de pilots Reigerpad en Weimansweg ervaring met de uitvoering van het sociaal plan. Dit is aanleiding het sociaal plan te evalueren en waar nodig bij te stellen met elkaar.

Het sociaal plan is opgesteld voor het gehele verbeterprogramma. Dit blijft uitgangspunt. Wel zullen we het sociaal plan regelmatig moeten evalueren en bijstellen op ontwikkelingen en veranderende inzichten.

In het sociaal plan staan afspraken die te verdelen zijn over drie situaties. De eerste situatie waarin de woning wordt gerenoveerd en de huurovereenkomst niet wordt ontbonden. De tweede situatie waarin woningen worden samengevoegd of er is sprake van vervangende nieuwbouw en de huurovereenkomst wel moet worden ontbonden. Bij de derde situatie is er sprake van een grote verbetering en de huurovereenkomst wordt niet ontbonden. Bijlage bij het sociaal plan is een schematische weergave hiervan.

Preambule

In mei 2011 is in nauwe samenwerking tussen bewoners, woningcorporatie, gemeente en deelgemeente Het Verbeterprogramma Tuindorp Vreewijk tot stand gekomen. In het plan staan afspraken over hoe in de komende vijftien jaar de woningen in de buurten Valkenier, Buurt Negen en de Linker Halve Vlieger worden verbeterd. De uitvoering van het verbeterprogramma voor de drie buurten is een ingrijpend en langdurig proces waarbij het uitgangspunt is: Behoud Tenzij. Dit Sociaal Plan geldt voor alle huurders waarvan de woning wordt verbeterd en de huurders die hun woning moeten verlaten omdat die wordt gerenoveerd, wordt samengevoegd of wordt vervangen door nieuwbouw.

Partijen

Stichting Havensteder, gevestigd te Rotterdam,

Huurdersvereniging Vreewijk, gevestigd te Rotterdam

Bewonersorganisatie Vreewijk, gevestigd te Rotterdam,



Zijn het volgende overeen gekomen:

1. Algemeen

- 1.1 Havensteder neemt per project een besluit tot definitieve aanpak van de woningen en stelt de datum vast waarop het project leeg opgeleverd moet worden voor de aanpak.
- 1.2 In het sociaal plan wordt geregeld waar huurders recht op hebben, zoals de verhuiskostenvergoeding, regels en rechten over terugkeer naar eigen woning, wisselwoning, logeerwoning, de toewijzing van een andere woning, vervangende huisvesting, afspraken over door huurders zelf aangebrachte veranderingen, het tijdelijke beheer en eventueel maatwerk. Het sociaal plan valt binnen de bestaande wettelijke kaders.
- 1.3 Het sociaal plan is opgesteld conform de regelingen die zijn opgenomen in het Verbeterprogramma tuindorp Vreewijk, d.d. mei 2011.
- 1.4 Het sociaal plan treedt in werking op de datum van ondertekening door partijen en wordt na ieder project geëvalueerd en aangepast aan de actualiteit. Op basis van de evaluatie van de pilotprojecten heeft aanpassing van het sociaal plan plaatsgevonden en is de ingreep grote verbetering toegevoegd.
- 1.5 Per 1 maart 2016 is de verhuiskostenvergoeding vastgesteld op een bedrag van € 5.892,00. Jaarlijks (op 1 maart) worden de prijzen van de in dit sociaal plan genoemde tegemoetkomingen aangepast aan het inflatiepercentage volgens het CBS gezinsconsumptiepercentage van het jaar daarvóór.
- 1.6 Het sociaal plan wordt aangegaan voor de periode vanaf de ingangsdatum van de definitieve aanpak per project, tot aan het moment dat het project is gerealiseerd.
- 1.7 Het sociaal plan ligt ter inzage bij Havensteder en hvVreewijk en is te vinden op www.vreewijkverder.nl. Na het besluit tot aanpak van hun woningen ontvangen betrokken huurders een exemplaar.
- 1.8 Met de huurders van de bedrijfsruimten binnen het project zullen aparte afspraken gemaakt worden over mogelijkheden tot terugkeer omdat de bepalingen van het huurrecht met betrekking tot bedrijfsruimte afwijken van die van woonruimte. De afspraken zullen zijn in de geest van dit sociaal plan.
- 1.9 Dit sociaal plan is beeldend gemaakt, zie de bijlage.

2. Informatie en voorlichting

- 2.1 De huurders van het project worden door Havensteder in overleg met de huurdersorganisatie tijdig, geregeld en duidelijk geïnformeerd over de voorbereiding, de planontwikkeling, de fasering, de planning, de uitvoering, het beheer en de mogelijke overlast van het verbeterprogramma.
- 2.2 Havensteder informeert de huurders in ieder geval tijdig over:
 - de omvang van de definitieve aanpak;
 - de inhoud van het sociaal plan;
 - de procedure in het kader van het besluit tot behoud tenzij (haalbaarheidsfase);
 - de terugkeergarantie;
 - de wisselwoning;
 - de logeerwoning;
 - de herhuisvestingverklaring;
 - de herhuisvestingmogelijkheden;
 - de rechten en plichten;
 - de vergoedingen;
 - het voorgenomen huisbezoek en de woonwenseninventarisatie;
 - de hoogte van de huur na aanpak.

3. Terugkeergarantie

Huurders die niet kunnen terugkeren in hun eigen woning door samenvoeging of vervangende nieuwbouw hebben een terugkeergarantie naar een sociale huurwoning van Havensteder in hun eigen straat of het plangebied. Havensteder biedt 3 keer een sociale huurwoning aan.

Ook voor de huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens¹ geldt deze terugkeergarantie. Wanneer deze huurders er voor kiezen definitief uit te verhuizen hebben zij geen recht op een sociale huurwoning².

4. Woonwenseninventarisatie

- 4.1 In het geval dat huurder de woning moet verlaten maakt Havensteder binnen één maand na het besluit tot de definitieve aanpak een afspraak met de huurder om de individuele woonwensen te inventariseren.
- 4.2 Het doel van de woonwenseninventarisatie is om de huurder te informeren over het besluit van de definitieve aanpak en de verdere procedure, de inhoud van het sociaal plan en het inventariseren van de woonwensen.
- 4.3 Op een woonwensenformulier worden de kenmerken van de huidige woning opgenomen, de zelf aangebrachte veranderingen³ en eventuele gehandicaptenvoorzieningen en de wensen van de huurder. Dit wordt door Havensteder en de huurder genoteerd tijdens de koude opname (een technische en sociale opname van de woning).
- 4.4 De inventarisatie en gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend door huurder en verhuurder.

5. Wanneer de woning wordt gerenoveerd

- 5.1 De huurder ontvangt na het behalen van de goedkeuring door 70% van de huurders (van een project) een aangetekende brief van Havensteder waarin de renovatie wordt aangekondigd.
- 5.2 Bij renovatie kan de huurder terugkeren naar de huidige woning met behoud van het huurcontract. Er is wel sprake van een huurverhoging voor de verbeteringen.
- 5.3 Als de huurder na renovatie wil terugkeren in de oorspronkelijke woning biedt Havensteder hem tijdig tijdelijke huisvesting aan in de vorm van een wisselwoning.
- 5.4 Per adres heeft alleen de hoofdhuurder recht op tijdelijke huisvesting en alle vergoedingen, zoals opgenomen in het sociaal plan. Medehuurd­ers verhuizen mee of gaan zelf op zoek naar vervangende woonruimte. Onderhuurd­ers, kamerhuurd­ers en inwoners kunnen geen gebruik maken van de vergoedingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.
- 5.5 Huurder en verhuurder ondertekenen een renovatiecontract waarin opgenomen is wat er aan de woning gaat gebeuren en de afspraken die daaruit voortvloeien.

6. Wanneer de woning wordt samengevoegd of vervangen door nieuwbouw

- 6.1 Als de huurder na samenvoegen of vervangende nieuwbouw wenst terug te keren, biedt Havensteder tijdelijke huisvesting aan in de vorm van een wisselwoning. In eerste instantie is terugkeer in de woning mogelijk tegen de nieuwe condities van deze woning. Is dit niet mogelijk dan een vergelijkbare woning in de straat⁴, kan dit niet dan terugkeer in een lopend project, kan dat niet dan terugkeer in het verbetergebied in een verbeterde woning.
- 6.2 De huurder ontvangt achttien maanden vóór de geplande werkzaamheden een aangetekende brief van Havensteder waarin de huur wordt opgezegd voor dringend eigen gebruik. De huurder moet deze binnen 6 weken voor akkoord ondertekenen en terugsturen aan Havensteder.
- 6.3 Per adres heeft alleen de hoofdhuurder recht op tijdelijke huisvesting, herhuisvesting en alle vergoedingen, zoals opgenomen in dit sociaal plan. Medehuurd­ers moeten meeverhuizen of zelf op zoek naar vervangende woonruimte. Onderhuurd­ers, kamerhuurd­ers en inwoners kunnen geen gebruik maken van de herhuisvestingmogelijkheden en de vergoedingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.

¹ Inkomen boven de huurtoeslaggrens: inkomen van meer dan € 35.739 bruto per jaar (prijsspeil januari 2016)

² Sociale huurwoning: woning met een huur van maximaal € 710,68 (prijsspeil januari 2016)

³ De beoordeling van de zelf aangebrachte veranderingen wordt gedaan bij de koude opname door de sociaal begeleider en de opzichter. De beoordeling vindt plaats conform het beleid van Havensteder,

⁴ Een vergelijkbare woning heeft dezelfde ligging, een vergelijkbaar aantal vierkante meters woonoppervlakte en tuinoppervlakte

7. Wanneer de woning wordt verbeterd

- 7.1 De huurder ontvangt, na het behalen van de goedkeuring door 70% van de huurders (van een project), een aangetekende brief van Havensteder waarin de verbetering wordt aangekondigd.
- 7.2 De verbetering van de woning is met behoud van het huurcontract. Er is wel sprake van een huurverhoging voor de verbeteringen.
- 7.3 Havensteder biedt een (logeer-)woning aan voor de periode dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in de eigen woning. Het is niet noodzakelijk dat huurders de eigen woning tijdelijk verlaten.
- 7.4 Havensteder biedt indien nodig opslag voor de inboedel.
- 7.5 Huurders ontvangen een onkostenvergoeding van € 1.000,-. Dit is een vast bedrag. Huurders kunnen hiernaast **geen** aanspraak maken op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Het bedrag is vrij te besteden. Er wordt bijvoorbeeld geen verschil gemaakt in type woningen of de termijn waarop de huurder tijdelijk overlast ondervindt in de woning.

8. Wisselwoning

- 8.1 Als huurders na renovatie, samenvoegen of vervangende nieuwbouw terugkeren in de oorspronkelijke woning, straat of gebied, biedt Havensteder hen tijdig tijdelijke huisvesting aan in de vorm van een wisselwoning.
- 8.2 In aanmerking voor een wisselwoning komt:
 - de huurder met een huurcontract dat op zijn/haar naam staat en die door het verbeterprogramma de woning (tijdelijk) moet verlaten en
 - ingeschreven staat in het bevolkingsregister van de gemeente op het specifieke adres en
 - feitelijk woonachtig is in de woning.
- 8.3 Havensteder streeft ernaar huurders een passende wisselwoning binnen Vreewijk aan te bieden. Een passende wisselwoning is een woning waarvan het aantal kamers toereikend is voor het aantal personen.
- 8.4 De (netto) huur van de passende wisselwoning komt overeen met de (netto) huur van de oude woning en zal in de periode waarin gebruik wordt gemaakt van de wisselwoning niet worden verhoogd.
- 8.5 De wisselwoning zal gestoffeerd worden aangeboden, waarbij het gaat om sobere stoffering die in verhouding staat tot de tijdelijkheid van de huisvesting. Stoffering houdt in: harde vloerbedekking, gordijnen, gewitte ruimtes en verlichting. De wisselwoning wordt voorzien van een kabel-, internet- en telefoonaansluiting.
- 8.6 De wisselwoningen voor fase 1 en 2 liggen in het gebied Bree/Maarland (Bree 110-206; even en Maarland 5-67; oneven).

9. Logeerwoning

- 9.1 Uitgangspunt is dat bewoners in hun woning kunnen blijven tijdens de verbeterwerkzaamheden. Huurders waarbij de woning een grote verbetering krijgt, kunnen kiezen voor een logeerwoning voor de periode dat de woning wordt verbeterd. Het gaat hierbij om een verblijf van korte duur (4-6 weken). De logeerwoning is een volledig ingerichte woning. Voor ieder persoon die meeverhuist (baby voorzieningen uitgezonderd) is een bed aanwezig.
- 9.2 In aanmerking voor een logeerwoning komt:
 - de huurder met een huurcontract dat op zijn/haar naam staat en die door het verbeterprogramma de woning (tijdelijk) moet verlaten en
 - ingeschreven staat in het bevolkingsregister van de gemeente op het specifieke adres en feitelijk woonachtig is in de woning.
- 9.3 Het is mogelijk dat de woning kleiner is dan de huidige woning.
- 9.4 Tijdens het verblijf van de logeerwoning blijft het huidige huurcontract van kracht en daarmee ook de huur.
- 9.5 De logeerwoning zal gestoffeerd en ingericht worden aangeboden, waarbij het gaat om sobere stoffering en inrichting die in verhouding staat tot de tijdelijkheid van de huisvesting. Stoffering houdt in: harde vloerbedekking, gordijnen, gewitte ruimtes en verlichting. Inrichting houdt in

bank, tafel, stoelen, bedden en linnenkasten. De logeerwoning wordt voorzien van een kabel-, internet- en telefoonaansluiting.

- 9.6 De logeerwoningen voor fase 1 en 2 liggen in het gebied Bree/Maarland (Bree 110-206; even en Maarland 5-67; oneven).

10. Verhuizen naar elders

De woning wordt gerenoveerd

- 10.1 De huurder van wie de woning wordt gerenoveerd kan ervoor kiezen om uit te verhuizen naar een woning elders. Havensteder zorgt dan voor een urgentieverklaring en bemiddelt actief in het zoeken naar een andere woning. Mocht het niet lukken om binnen 9 maanden een woning te vinden dan verhuist de huurder naar een wisselwoning en terug naar zijn gerenoveerde woning.

Er is sprake van samenvoegen – vervangende nieuwbouw

- 10.2 De huurder van wie de huurovereenkomst wordt ontbonden heeft 18 maanden om een woning elders te vinden. De huurder krijgt een herhuisvestingsverklaring en gaat zelf op zoek naar een andere woning in de eerste 9 maanden en reageert op woningen via zijn woonpas op Woonnet Rijnmond. Als blijkt dat de huurder in de eerste 12 maanden na de huuropzegging niet slaagt in het vinden van een andere woning zal Havensteder maximaal drie aanbiedingen doen voor een passende woning.
- 10.3 Als de huurder na samenvoegen of vervangende nieuwbouw niet wenst terug te keren in de oorspronkelijke woning, -straat of in het plangebied ontvangt de huurder achttien maanden vóór de geplande werkzaamheden een aangetekende brief van Havensteder waarin de huur wordt opgezegd voor dringend eigen gebruik. De huurder moet deze binnen 6 weken voor akkoord ondertekenen en terugsturen aan Havensteder.
- 10.4 Als er geen overeenstemming tussen huurder en Havensteder wordt bereikt over de huuropzegging, kan een juridische procedure gestart worden om de woning tijdig ontruimd beschikbaar te hebben.
- 10.5 Havensteder zorgt ervoor dat de huurder een herhuisvestingsverklaring krijgt die voorrang geeft op andere woningzoekenden. Havensteder zorgt ervoor dat de woonpas van de huurder hierop wordt aangepast met een SV urgentie.
- 10.6 In aanmerking voor permanente herhuisvesting komt:
- de huurder met een huurcontract dat op zijn/haar naam staat en die door het verbeterprogramma de woning permanent moet verlaten en
 - ingeschreven staat in het bevolkingsregister van de gemeente op het specifieke adres en
 - feitelijk woonachtig is in de woning.
- 10.7 Per adres heeft de hoofdhuurder recht op herhuisvesting en alle vergoedingen, zoals opgenomen in het sociaal plan. Medehuurders moeten meeverhuizen of zelf op zoek naar vervangende woonruimte. Onderhuurders, kamerhuurders en inwoners kunnen geen gebruik maken van de herhuisvestingmogelijkheden en de vergoedingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.
- 10.8 Herhuisvestingverklaring
Mocht er sprake zijn van samenvoegen of vervangende nieuwbouw, dan komt alleen de hoofdhuurder in aanmerking voor een herhuisvestingverklaring⁵. Deze verklaring is geldig vanaf de uitgiftedatum tot de herhuisvestingdatum.

Termijnen herhuisvestingverklaring⁶: (totaal 18 maanden vóór definitieve aanpak)

Maand 1 (afgifte herhuisvestingverklaring)

t/m maand 9:.....huurder zoekt zelf⁷.

Maand 10 t/m 15:.....actieve bemiddeling door Havensteder

⁵ In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld bij de huisvesting van specifieke doelgroepen, kan hiervan worden afgeweken. De huurders die vóór de afgifte van de herhuisvestingverklaring verhuizen, krijgen dan een laatste bewonersverklaring. Op het moment dat de herhuisvestingverklaring wordt afgegeven, ontvangt de vertrokken huurder de vergoedingen.

⁶ Conform vastgestelde termijnen in de Huisvestingsrichtlijn Stadsregio Rotterdam.

⁷ Havensteder kan vanaf het moment dat de herhuisvestingverklaring is verstrekt ook actief bemiddelen voor huurders en/of voor het gehele project. Dit is afhankelijk van de doelgroep of specifieke omstandigheden van het project. Wanneer er afgeweken wordt van de reguliere procedure, is dit opgenomen in het sociaal plan.

Maand 16 t/m 18 (start werkzaamheden):.....eventueel juridisch traject

De herhuisvestingverklaring wordt niet eerder dan 18 maanden vóór de geplande datum van de definitieve aanpak afgegeven. Woningzoekenden met een herhuisvestingverklaring hebben voorrang op andere belangstellenden voor dezelfde woning in de gehele stadsregio Rotterdam, maar alleen als zij ook werkelijk reageren. De reacties worden verwerkt door Woonnet Rijnmond. De volgorde van de kandidaten wordt doorgegeven aan de corporaties, die vervolgens de woningen toewijzen. De huisvestingverklaring wordt aangevraagd door Havensteder. Alle gemeenten en woningcorporaties in de stadsregio erkennen een door Havensteder afgegeven herhuisvestingverklaring.

- 10.9 Fase 1: maand 1 t/m 9: huurder zoekt zelf vervangende woonruimte
In de eerste fase (duur negen maanden vanaf de afgifte van de herhuisvestingverklaring) moet de huurder zelf een woning zoeken. Huurder wordt geïnformeerd over de mogelijkheden bij het zoeken en het vinden van een woning.

De herhuisvestingverklaring is geldig voor een woning die vergelijkbaar (in grootte/aantal kamers en type – appartement, portiek- of eengezinswoning-) is met de huidige woning. De huurder krijgt van Havensteder een zoekprofiel mee, waarin precies staat aangegeven waar de nieuwe vergelijkbare woning aan moet voldoen. Het zoekprofiel bevat de volgende informatie: het regiodeel waar de voorkeur naar uitgaat, het woningtype dat men moet verlaten en het kameraantal. Hierin staat ook of de huurder in aanmerking komt voor sociale huur of vrije sector huur.

Als de huurder met een herhuisvestingverklaring een gelijkwaardige woning accepteert, houdt de huurder de eerder opgebouwde inschrijfduur. Als een andere woning die een duidelijke stap maakt in een wooncarrière wordt geaccepteerd, behoudt de huurder de eerder opgebouwde inschrijfduur niet.

- 10.10 Fase 2: Havensteder bemiddelt actief (alleen bij het ontbinden van de huurovereenkomst)
In de 2e fase van de herhuisvesting; totaal zes maanden (tot drie maanden vóór de geplande fysieke aanpak) zal Havensteder actief bemiddelen om een woning te vinden die voldoet aan het zoekprofiel van de huurder en hiertoe maximaal drie aanbiedingen doen.
- 10.11 Fase 3: huurder werkt niet mee aan herhuisvesting (alleen bij het ontbinden van de huurovereenkomst)
In de 3^e fase, als de huurder niet meewerkt, kan er een juridisch traject (drie maanden vóór de fysieke aanpak)⁸ gevolgd worden.
- 10.12 Maatwerk en speelruimte
Havensteder kan op enig moment maatwerk leveren voor huurders van wie de herhuisvesting problemen oplevert of waarvan Havensteder de indruk heeft dat herhuisvesting problemen op kan gaan leveren. Dit gebeurt in overleg met de betrokken huurder. Te denken valt hierbij aan ouderen en mensen met een lichamelijke- of geestelijke beperking.

Wanneer de woning wordt verbeterd

- 10.13 Huurders kunnen kiezen om definitief te verhuizen naar elders. Dit gebeurt dan zonder herhuisvestingsverklaring.
- 10.14 Tussen het moment van het behalen van de goedkeuring door 70% van de huurders (van een project) en start uitvoering zit een minimale termijn van vier maanden voor huurders om te kiezen voor uitverhuizen.
- 10.15 Huurders kunnen een nieuwe woning huren tegen de geldende huurprijs vs. inkomensregels.
- 10.16 Huurder betaalt maximaal één maand geen dubbele huur.
- 10.17 Huurder betaalt geen administratie kosten voor het huren van een nieuwe woning van Havensteder.
- 10.18 Wanneer huurder kiest om definitief te verhuizen naar een andere woning ontvangt hij € 3.000 als tegemoetkoming in de verhuiskosten.

⁸ Conform Huisvestingsrichtlijn Stadsregio Rotterdam.

- 10.19 In het geval dat huurder na de termijn van minimaal 4 maanden geen woning heeft gevonden voor de start van de uitvoering van de verbeteraanpak vervalt de mogelijkheid om te verhuizen met een tegemoetkoming in de verhuiskosten.

11. Opleveren oude woning en verhuizing (bij renovatie en nieuwbouw)

- 11.1 De opzegtermijn voor huurders bedraagt één maand.
- 11.2 Tot één maand voor de daadwerkelijke start van de ingreep is de gebruikelijke mutatieprocedure van toepassing. De huurder levert de woning leeg en opgeruimd op. In individuele gevallen is maatwerk mogelijk.
- 11.3 Het beleid Woning Aanpassen is van toepassing, tenzij in het verleden andere afspraken zijn vastgelegd. De bepalingen en voorwaarden hierin zijn mede van toepassing voor huurders die in het kader van het verbeterprogramma verhuizen. Het verwijderen en meenemen van zelf aangebrachte veranderingen is toegestaan vanaf één maand voor de daadwerkelijke start van de ingreep, voor zover dat geen gevaar oplevert voor de bouwkundige staat van de woning. Zie voor een uitgebreide toelichting de folder "Woning Aanpassen".

12. Vergoedingen en regelingen (bij renovatie en nieuwbouw)

- 12.1 De (hoofd)huurder komt in aanmerking voor vergoedingen als het huurcontract op zijn/haar naam staat en de huurder inschreven staat in het bevolkingsregister en feitelijk woonachtig is in de woning. Per huishouden wordt er één vergoeding afgegeven. Onderhuurders, kamerhuurders en inwoners hebben geen recht op vergoedingen.
- 12.2 De onder 1.5 genoemde verhuiskostenvergoeding wordt in twee gelijke termijnen uitbetaald. Huurder verhuist naar een wisselwoning:
- de eerste termijn binnen 2 weken na de sleuteloverdracht van de wisselwoning;
- de tweede termijn binnen 2 weken na de sleuteloverdracht van de gerenoveerde woning.
Huurder verhuist naar een andere woning:
- de eerste termijn op het moment dat huurder verhuist naar een andere woning.
- de tweede termijn ontvangt de huurder binnen één maand nadat de sleutels van de oude woning zijn ingeleverd en de woning goed is opgeleverd.
- 12.3 Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) worden vergoed wanneer zij voldoen aan de vereisten die zijn opgenomen in het beleid Woning Aanpassen of conform eerdere op schrift gestelde afspraken. Bij een grote verbetering is een ZAV vergoeding mogelijk voor zover iets niet kan blijven zitten en opnieuw aanbrengen is ook niet mogelijk.
- 12.4 Huurders betalen geen contractkosten als zij een andere woning van Havensteder huren.
- 12.5 Huurders betalen geen dubbele huur bij verhuizing met een maximum van één maand (datum huuropzegging is de datum huuringang van de nieuwe woning of de datum oplevering bij een koopwoning).
- 12.6 Huurders die in de eerste negen maanden na afgifte van de herhuisvestingverklaring verhuizen naar een woning buiten het bezit van Havensteder ontvangen een extra vergoeding van € 500, -.
- 12.7 De huurprijs van de te verbeteren woning wordt bevroren vanaf het besluit tot definitieve aanpak.
- 12.8 Havensteder assisteert de huurder op diens verzoek bij procedures en regelingen, zoals huurtoeslag en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).
- 12.9 Huurders kunnen gebruikmaken van de diensten van een professioneel verhuisbedrijf waarmee Havensteder een collectief contract heeft afgesloten. Bij gebruikmaking van het collectieve contract is Havensteder bereid de verhuiskosten van de tweede verhuizing (van wisselwoning naar gerenoveerde woning) voor de helft te betalen.
- 12.10 Ouderen, mensen met een beperking of medische indicatie en andere hulpbehoevenden kunnen aanvullende ondersteuning nodig hebben. Een allround klusteam van Havensteder zal deze mensen belangeloos hulp bieden bij onder andere het verhuizen en het uitvoeren van kleine klussen. Daarnaast zullen voor deze mensen indien nodig extra voorzieningen worden getroffen.
- 12.11 Havensteder assisteert de huurder op diens verzoek bij het aan- en afsluiten van gas, water en licht (voorlichting, invullen van formulieren).

12.12 Openstaande vorderingen worden in overleg met de huurder in mindering gebracht op de verhuiskostenvergoeding.

13. Leefbaarheid

13.1 Bij uitvoering van het verbeterprogramma kan de leefbaarheid van de betrokken buurten onder druk komen te staan. Er wordt extra aandacht besteed aan veiligheid en het aanzien van de woonomgeving.

13.2 Extra acties om de leefbaarheid te vergroten en te behouden worden vastgelegd in overleg met de afzonderlijke diensten van de gemeente voor zover zij betrokken zijn. De activiteiten in het kader van leefbaarheid (Wijkkracht) zijn opgenomen in het Tijdelijk Beheerplan. Betrokken partijen stellen budget beschikbaar voor de extra acties.

In het Tijdelijk Beheerplan zullen verder in ieder geval regelingen met betrekking tot de volgende onderwerpen worden opgenomen:

- Bescherming en onderhoud van het groen
- Maatregelen ten behoeve van de veiligheid en leefbaarheid
- Maatregelen ter beperking of tegengaan overlast

13.3 Nadat het besluit tot definitieve aanpak is genomen kunnen de leeggekomen woningen in tijdelijk beheer gegeven worden of tijdelijk verhuurd worden o.b.v. de leegstandswet tot 1 maand voor de start van de werkzaamheden. Vóór die tijd zullen leeggekomen woningen zoveel als mogelijk regulier verhuurd worden.

14. Klachten en geschillen

14.1 Onverminderd de mogelijkheid om naar de rechter te stappen, proberen de huurder en Havensteder een klacht of geschil eerst in der minne onderling te regelen. Komen zij er niet uit, dan pas wordt de klacht of het geschil voorgelegd aan een onafhankelijke geschillencommissie.

14.2 Geschillen tussen partijen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal plan kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Geschillen Advies Commissie (GAC).

15. Maatwerk

15.1 In schrijnende gevallen kan Havensteder maatwerk bieden aan individuen. Samen met de huurder wordt gezocht naar de maatwerkoplossing die nodig is. Teneinde dit op een zorgvuldige en objectieve manier te bepalen is een toetsingscommissie opgericht op 13 februari 2014. De toetsingscommissie bestaat uit de bestuurder van Havensteder en een vertegenwoordiger namens BOV/hvVreewijk.

15.2 Ouderen, die daarvoor in aanmerking komen (recht hebben op een sociale huurwoning), bieden wij de mogelijkheid te verhuizen naar een sociale huurwoning in een ouderencomplex in het bezit van Havensteder tegen een gelijke huurprijs of maken we bijzondere afspraken als ze zijn aangewezen op mantelzorg in de wijk.

16. Hardheidsclausule

Bijzondere omstandigheden waarin het sociaal plan niet voorziet

16.1 Als een huurder door het verbeterprogramma wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin het sociaal plan niet voorziet dan wel omstandigheden die voor huurder onevenredige negatieve gevolgen hebben, kan huurder Havensteder schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken of aanvullende maatregelen (zoals individueel maatwerk) te treffen.

16.2 De procedure

Havensteder zal dit verzoek in behandeling nemen en gaat zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen twee weken nadat het verzoek is ontvangen een persoonlijk gesprek aan met de huurder. Na het gesprek informeert Havensteder de huurder zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen twee weken, schriftelijk over de beslissing. Als Havensteder het verzoek van huurder niet overneemt of deels niet overneemt, zal dit schriftelijk met redenen omkleed worden meegedeeld. De huurder kan tegen de beslissing in beroep gaan bij de geschillencommissie. De hardheidsclausule treedt in werking gelijktijdig met de ondertekening van het sociaal plan.

Bijlage 1 Definities

BOV	Bewoners Organisatie Vreewijk
Complex	Aantal woningen dat bij Havensteder onder één complexnummer valt
Gemeente	Gesprekspartner bij de totstandkoming en mede uitvoerder van het Verbeterprogramma Tuindorp Vreewijk.
Grote verbetering	Een ingreep bestaande uit groot onderhoud en woning verbeteringen waar een huurverhoging tegenover staat. De woning aanpassingen kunnen in bewoonde staat worden uitgevoerd. De bewoner kan ervoor kiezen om een aantal weken in een logeerwoning te verblijven.
Havensteder	De verhuurder in Vreewijk en medeopsteller en uitvoerder van dit sociaal plan.
Hardheidsclausule	Clausule treedt in werking als Havensteder en individuele huurder geen oplossing vinden voor een ontstaan probleem.
Herhuisvestingsverklaring	In het geval dat een huurder door sloop, samenvoeging of een ingrijpende plattegrondwijziging de woning definitief moet verlaten en de huurder er voor kiest om naar elders te verhuizen dan ontvangt de huurder een herhuisvestingsverklaring. De herhuisvestingsverklaring geeft voorrang op gewone woningzoekenden.
Onkostenvergoeding	Een vergoeding voor bijvoorbeeld de vloer en wand afwerking na een grote verbetering. Hiermee komt de ongeriefsvergoeding te vervallen.
Hoofdhuurder	Degene die een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd, ingeschreven staat bij de gemeente op hetzelfde adres en feitelijk woonachtig is in de woning (De hoofdhuurder kan ook uit meerdere personen bestaan, er is dan sprake van 'samenhuur'). Deze personen hebben gezamenlijk één recht op vergoedingen e.d.
Huisvestingsrichtlijn	Huisvestingsrichtlijn Stadsregio Rotterdam. Hierin zijn onder andere de toewijzingsregels en de urgentieregels opgenomen.
Huurdersvereniging Vreewijk	Officiële gesprekspartner van Havensteder over alle huurdersbelangen (HVV).
Inwoner	Degene die ingeschreven staat op het adres, maar die niet zelf een huurovereenkomst met de verhuurder heeft, zoals minderjarige kinderen (kunnen ook meerdere personen zijn).
Logeerwoning	Een woning die gestoffeerd en sober ingericht is voor een kort verblijf (voor fase 1 en 2 zijn de woningen gesitueerd in Bree-Maarland).
Medehuurder	Zie definitie onder hoofdhuurder. Dit kunnen zijn: de echtgenoot/geregistreerde partner of door verhuurder of door de rechter erkende medehuurder.
Mutatieprocedure	Procedure rond het opleveren van de woning aan Havensteder.
Project	Een project bestaat uit een aantal woningen die gerenoveerd, samengevoegd of gesloopt worden en waaraan een tijdsindicatie, een financiële omschrijving en een uitkomst is toegekend. Een en ander wordt binnen een omschreven plan uitgevoerd. Een project wordt aangewezen door de Projectgroep Tuindorp Vreewijk.
Projectgroep	In de projectgroep hebben zitting vertegenwoordigers van de Gemeente, Havensteder, BOV en HVV.
Renovatie	Gedeeltelijke vernieuwing door veranderingen of toevoegingen aan een woning (dit is wettelijk de definitie). Overeengekomen is een aanpassing of modernisering van een woning vergelijkbaar met nieuwbouw kwaliteit en waar een huurverhoging tegenover staat. De bewoner moet uitverhuizen naar een wisselwoning voor de duur van de renovatie (ongeveer 7 maanden). Renovatiecontract Als een huurder terugkeert naar de eigen woning dan wordt een renovatiecontract opgesteld waarin de werkzaamheden die aan de woning worden uitgevoerd, de bewonersopties en de rechten en plichten van de huurder en de verhuurder m.b.t. de renovatie worden

	beschreven. De afspraken uit onderhavig sociaal plan maken onderdeel uit van het renovatiecontract. Voor zover er sprake is van tegenstrijdigheid van het renovatiecontract en het sociaal plan zijn de betreffende bepalingen uit het renovatiecontract van toepassing.
Samenvoegen	Het maken van een woning uit meer dan een bestaande woning. Bijvoorbeeld twee woningen tot één maken of anderhalf woning tot één woning maken.
Sociaal plan	Document waarin de rechten en plichten van huurders en verhuurder zijn opgenomen bij uitvoering van het verbeterprogramma.
Tijdelijk Beheerplan	Een plan waarin beschreven staat hoe de partners in de wijk de leefbaarheid van het verbetergebied monitoren en zo optimaal mogelijk houden. Hierin wordt beschreven hoe de leeggekomen woningen en de tuinen worden beheerd en welke afspraken er gemaakt zijn met de partners in de wijk. Denk hierbij aan de Roteb, de politie, de diensten etc.
Tijdelijk beheer	Maatregelen om de buurt leefbaar te houden tijdens de uitvoering van het verbeterprogramma.
Tijdelijke huisvesting	Tijdelijke huisvesting in afwachting van de oplevering van een andere woning.
Tuindorp Vreewijk	gemeente, de bewonersorganisatie Vreewijk, Huurdersvereniging Vreewijk en Havensteder.
Verbeterprogramma Tuindorp Vreewijk	Nota waarin voor de buurten Linker halve Vlieger, Valkeniersbuurt en Buurt 9 is aangegeven op welke wijze het verbeterprogramma vorm gaat krijgen. Goedgekeurd door de Projectgroep Vreewijk en voorbereid door de Werkgroep Wonen Vreewijk, waarin Havensteder, Bewonersorganisatie Vreewijk, Huurdersvereniging Vreewijk, Gebied Feijenoord, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Rotterdam afdeling Monumenten vertegenwoordigd zijn.
Vergelijkbare woning	Een vergelijkbare woning heeft dezelfde ligging, een vergelijkbaar aantal vierkante meters woonoppervlakte en tuinoppervlakte.
Verhuiskostenvergoeding	De wettelijke bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.
Vervangende woonruimte	Woning, anders dan de huidige woning of de wisselwoning.
Wisselwoning	Tijdelijke woning (gestoffeerd) in afwachting van de oplevering van de eigen woning.
Woonnet Rijnmond	Instantie die beschikbare woningen adverteert, kandidaten selecteert en informatie geeft over vraag en aanbod op de woningmarkt.
ZAV	Zelf Aangebrachte Veranderingen.