

Sociaal Plan Verbeterprogramma Vreewijk

juni 2019



Buurt 9

Linker Halve Vlieger
Zuid

Valkeniersbuurt West

Linker Halve Vlieger
Noord

Vreewijk *voor elkaar*

Sociaal Plan Verbeterprogramma Vreewijk juni 2019

Havensteder, de Bewonersorganisatie Vreewijk (BOV) en Huurdersvereniging Vreewijk (HvV) trokken samen nauw op bij het tot stand komen van de plannen in het Verbeterprogramma en bij het opstellen van het Sociaal Plan. Hierbij zijn BOV en HvV een kritische gesprekspartners geweest. Dit Sociaal Plan fungeert als leidraad bij de uitvoering van het groot onderhoud aan de woningen die opgenomen zijn in het Verbeterprogramma Vreewijk. Het sociaal plan wordt tussentijds aangepast aan de ervaringen die zijn opgedaan in de eerdere projecten. Het sociaal plan geldt voor de ingreep 'Grote verbetering' (groot onderhoud) wat van toepassing is op de woningen gelegen in de Linker halve Vlieger, Valkeniersbuurt en Buurt 9.

Aanleiding

Het verbetervoorstel wordt per deelproject uitgewerkt in een redelijk voorstel. Dit voorstel wordt voor akkoord voorgelegd aan de bewoners. In het voorstel staan afspraken over welke werkzaamheden we in de woning uitvoeren en dat de huurovereenkomst niet wordt ontbonden. Het is een overall plan dat per deelplan van kracht wordt door verbetervoorstellen. We hebben inmiddels in de pilots Reigerpad en Weimansweg en fase 1a Valkeniersbuurt en fase 1b Linker Halve Vlieger ervaring met de uitvoering van het sociaal plan. Dit is aanleiding het sociaal plan te evalueren en waar nodig bij te stellen met elkaar.

Partijen

Stichting Havensteder, gevestigd te Rotterdam,



Huurdersvereniging Vreewijk, gevestigd te Rotterdam



Bewonersorganisatie Vreewijk, gevestigd te Rotterdam,



Zijn het volgende overeengekomen:

1. Algemeen

- 1.1 Havensteder neemt per fase een besluit tot de aanpak van de woningen en stelt de datum vast waarop het deelproject start. Daarnaast wordt bepaald wanneer de huurder gebruik maakt van tijdelijke huisvesting tijdens de uitvoerende werkzaamheden.
- 1.2 In het Sociaal Plan wordt geregeld waar huurders recht op hebben, zoals de onkostenvergoeding, regels en rechten over terugkeer naar eigen woning, logeerwoning, woonunit, 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 jaarlijks geagendeerd in het overleg tussen BOV/HvV en Havensteder. Het Sociaal Plan wordt dan geëvalueerd en aangepast aan de actualiteit.

- 1.5 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, behoudens het gestelde in 1.4.
- 1.6 Het Sociaal Plan ligt ter inzage bij Havensteder en HvVreewijk en is te vinden op www.vreewijkverder.nl.
- 1.7 Met de huurders van de bedrijfsruimten binnen het project maken we aparte afspraken over mogelijkheden tot terugkeer. Dit omdat de bepalingen van het huurrecht met betrekking tot bedrijfsruimten afwijken van die van woonruimten. De afspraken zijn in de geest van dit Sociaal Plan.

2. Informatie en voorlichting

- 2.1 De huurders van het (deel)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;
 - vervangende woonruimte;
 - de herhuisvestingverklaring;
 - de herhuisvestingmogelijkheden;
 - de rechten en plichten;
 - de vergoedingen;
 - het voorgenomen huisbezoek en de woonwenseninventarisatie;
 - de huurverhoging.

3. Wanneer de woning wordt verbeterd

- 3.1 De huurder ontvangt na het behalen van de goedkeuring door 100 % van de huurders van een woonblok een brief van Havensteder waarin de onderhoudswerkzaamheden worden aangekondigd.
- 3.2 Na de onderhoudswerkzaamheden kan de huurder terugkeren naar de eigen woning met behoud van het huurcontract. Er is wel sprake van een huurverhoging voor de verbeteringen.
- 3.3 Als de huurder na de onderhoudswerkzaamheden wil terugkeren naar de eigen woning biedt Havensteder hem tijdig tijdelijke huisvesting aan. Dit kan zijn een logeewoning of woonunit. Of de huurder zorgt zelf voor tijdelijke huisvesting tegen een extra onkostenvergoeding.
- 3.4 Per adres heeft alleen de hoofdhuurder recht op tijdelijke huisvesting en alle vergoedingen, zoals opgenomen in het Sociaal Plan. Medehuurlers verhuizen mee of gaan zelf op zoek naar vervangende woonruimte. Onderhuurlers, kamerhuurlers en inwoners kunnen geen gebruik maken van de vergoedingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.
- 3.5 Huurder en verhuurder ondertekenen een "meterkastlijst" waarin opgenomen is wat er aan de woning gaat gebeuren en de afspraken die daaruit voortvloeien.
- 3.6 Havensteder zorgt voor het tijdelijk verhuizen en opslag van de inboedel.
- 3.7 Huurlers ontvangen een onkostenvergoeding van € 1.000,-. Dit is een vast bedrag. Huurlers 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.
- 3.8 Mocht de aannemer langer bezig zijn met de werkzaamheden dan vooraf is afgesproken in het verbetercontract, ontvangen bewoners een dagvergoeding. Mits de vertraging geen Gevolg is van het gedrag van de huurder of omstandigheden buiten de invloed van de aannemer zoals het weer.

3.9 Mocht de aannemer aantoonbare schade aanrichten, dan ontvangen bewoners een schadevergoeding.

4. Logeerwoning, woonunit of eigen verblijf

- 4.1 Uitgangspunt is dat bewoners tijdens de werkzaamheden niet in hun woning kunnen blijven. Tijdens de werkzaamheden in de woning kunnen huurders kiezen voor een logeerwoning of woonunit. De huurder heeft ook de mogelijkheid om zelf te zorgen voor tijdelijke huisvesting tegen een extra onkostenvergoeding. Het gaat hierbij om een verblijf van korte duur (6-7 weken).
- 4.2. De logeerwoning of woonunit is volledig ingericht. De woning heeft een sobere stoffering 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. Voor ieder persoon die meeverhuist (baby voorzieningen uitgezonderd) is een bed aanwezig. De logeerwoning of woonunit wordt voorzien van een kabel-, internet- en telefoonaansluiting.
- 4.3 In aanmerking voor een logeerwoning of woonunit komt:
- de huurder met een huurcontract dat op zijn 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.
- 4.4 Het is mogelijk dat de logeerwoning of woonunit kleiner is dan de huidige woning.
- 4.5 Tijdens het verblijf in de logeerwoning of woonunit blijft het huidige huurcontract van kracht en daarmee ook de huur.
- 4.6 De logeerwoningen en woonunits zijn gelegen in of nabij Vreewijk.
- 4.7 De (netto) huur van de logeerwoning komt overeen met de (netto) huur van de huidige woning en zal in de periode waarin gebruik wordt gemaakt van de logeerwoning niet worden verhoogd. Bij het gebruik van een woonunit betaalt de huurder in deze periode de helft van zijn (netto) huur van zijn huidige woning. Wanneer de huurder zelf zorgt voor tijdelijke huisvesting betaalt hij geen huur voor zijn oude woning in deze periode.
- 4.8 Wanneer de huurder gebruik maakt van een woonunit in plaats van een logeerwoning ontvangt zij een extra onkostenvergoeding van € 1.000.
- 4.9 Wanneer de huurder zelf zorgt voor tijdelijke woonruimte ontvangt zij een extra onkostenvergoeding van € 2.000.
- 4.10 Huurders kunnen hun voorkeur voor logeerwoning of woonunit aangeven. Op basis van beschikbaarheid en start werkzaamheden worden huurders ingedeeld in een logeerwoning of woonunit.

Voorbeeld: Er is nog één logeerwoning en nog één woonunit beschikbaar. Huurder A en B geven beide aan om in een woonunit te willen verblijven. Bij huurder A start het werk op 1 februari, bij huurder B start het werk op 2 februari. Huurder A wordt geplaatst in een woonunit, huurder B wordt geplaatst in een logeerwoning.

- 4.11 Huurders ontvangen de vergoeding waar ze recht op hebben op basis van waar ze zijn geplaatst, niet op basis van de voorkeur die ze hebben. In bovenstaand voorbeeld ontvangt huurder B de reguliere vergoeding die past bij uitverhuizen naar een logeerwoning.

5. Verhuizen wanneer de woning wordt verbeterd

- 5.1 Huurders kunnen kiezen om definitief te verhuizen naar elders. Dit gebeurt dan zonder urgentieverklaring.
- 5.2 Tussen het moment van het behalen van de goedkeuring door 100% van de huurders (van een deelproject) en start uitvoering zit een minimale termijn van vier maanden voor huurders om te kiezen voor uitverhuizen.
- 5.3 Huurders kunnen een nieuwe woning huren tegen de geldende huurprijs als zij

voldoen aan de inkomensregels.

- 5.4 Huurder betaalt maximaal één maand geen dubbele huur.
- 5.5 Huurder betaalt geen administratiekosten voor het huren van een nieuwe woning van Havensteder.
- 5.6 Wanneer een huurder kiest om definitief te verhuizen naar een andere woning ontvangt zij € 3.000 (in 2 delen) als tegemoetkoming in de verhuiskosten.
- 5.7 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. Daarmee verleent de huurder ook toestemming voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

6. Leefbaarheid

- 6.1 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.
- 6.2 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 zijn regelingen met betrekking tot de volgende onderwerpen opgenomen:
 - Bescherming en onderhoud van het groen (o.a. na oplevering organiseren van een tuin dag).
 - Maatregelen ten behoeve van de veiligheid en leefbaarheid (zoals beveiligingscamera's op de bouwplaats).
 - Maatregelen ter beperking of tegengaan overlast (zoals inzet huismeester logeerwoningen).
- 6.3 Nadat het besluit tot aanpak is genomen kunnen de leeggekomen woningen in tijdelijk beheer gegeven worden of tijdelijk verhuurd worden. Dit op basis van de leegstandswet en tot 1 maand voor de start van de werkzaamheden. Vóór die tijd worden leeggekomen woningen zoveel als mogelijk regulier verhuurd.

7. Veiligheid en aansprakelijkheid

Het is niet mogelijk voor bewoners om tijdens de uitvoering van de werkzaamheden hun woning zelfstandig te betreden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt de woning en bouwblok ingericht als bouwplaats met bouwhekken. Voor de eigen veiligheid, is het niet toegestaan om binnen de bouwhekken te komen. Ook niet 's avonds en in het weekend. Het betreden van de bouwplaats is voor bewoners alleen toegestaan onder begeleiding van een sociaal begeleider, opzichter of uitvoerder van de hoofdaannemer. Of tijdens de georganiseerde kijkmiddagen of op afspraak. Op deze manier garanderen we de veiligheid van eenieder en dekt de aannemer zijn aansprakelijkheid.

8. Zelf aangebrachte voorzieningen en geriefsverbeteringen

- 8.1 Tijdens de werkzaamheden kunnen de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) het werk blokkeren. Denk hierbij aan zonneluifels, schotels, aanbouwen, etc. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van de ZAV. Daarnaast dient de huurder de ZAV na de werkzaamheden opnieuw aan te vragen. De situatie na de werkzaamheden kan veranderd zijn waardoor terugplaatsing niet meer mogelijk of toegestaan is.
- 8.2 Het kan zijn dat er eerder op verzoek van een huurder geriefsverbetering in de woning is aangebracht (denk aan; dubbelglas, luxere keuken, etc.). Hiervoor betaalt de huurder maandelijks een bedrag naast de huur. Als blijkt dat de geriefsverbetering ook onderdeel

uitmaakt van de verbeteraanpak aan de woning dan wordt dit bedrag uit de huur gehaald voordat de huurverhoging van het project wordt doorberekend.

9. Klachten en geschillen

- 9.1 Onverminderd de mogelijkheid om naar de rechter te stappen, proberen de huurder en Havensteder bij een klacht of geschil het eerst onderling te regelen. Komen zij er niet uit, dan wordt de klacht of het geschil voorgelegd aan een onafhankelijke geschillencommissie of de huurcommissie.
- 9.2 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). Het GAC behandelt klachten die zijn uitgegroeid tot een geschil. Meer informatie op www.geschillenadvies.com.

10. Maatwerk

- 10.1 In schrijvende gevallen kan Havensteder maatwerk bieden aan een huurder. Samen met de huurder wordt gezocht naar de maatwerkoplossing die nodig is. Met het doel om 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.
- 10.2 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. Dit tegen een gelijke huurprijs of we maken bijzondere afspraken als ze zijn aangewezen op mantelzorg in de wijk.

11. Hardheidsclausule

Bijzondere omstandigheden waarin het Sociaal Plan niet voorziet. Als een huurder door het Verbeterprogramma wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin het Sociaal Plan niet voorziet of die voor huurder onevenredige negatieve gevolgen heeft is maatwerk mogelijk. Wanneer dit voorkomt kan huurder Havensteder schriftelijk verzoeken in zijn geval van het Sociaal Plan af te wijken of aanvullende maatregelen (zoals individueel maatwerk) te treffen.

12. De procedure

Havensteder zal dit verzoek in behandeling nemen en gaat zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen twee weken na ontvangst een persoonlijk gesprek aan met de huurder. Na het gesprek informeert Havensteder de huurder binnen twee weken, schriftelijk over de beslissing. Als Havensteder het verzoek van huurder niet of deels 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	Bewonersorganisatie Vreewijk
Complex	Aantal woningen dat bij Havensteder onder één complexnummer (woongebouw) valt.
Gemeente	Gesprekspartner bij de totstandkoming en mede-uitvoerder van het Verbeterprogramma Tuindorp Vreewijk.
Grote verbetering	Een ingreep bestaande uit groot onderhoud en woningverbeteringen waar een huurverhoging tegenover staat.
Havensteder	De verhuurder in Vreewijk, 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.
HvV	Huurdervereniging 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).
Woonunit	Een tijdelijke en verplaatsbare woonruimte die gestoffeerd en sober ingericht is voor een kort verblijf.
Medehuurder	Is een huurder met dezelfde rechten en plichten als de 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.
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

	<p>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.</p>
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.
Verbeterprogramma	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.
Tuindorp Vreewijk	De buitenruimte en het groen zijn een beeldbepalend voor Tuindorp Vreewijk. De groenstructuur is een waardevol kenmerk en moet worden bewaakt door de verschillende instanties en huurders werkend en woonachtig in de wijk.
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.
Woonnet Rijnmond	Instantie die beschikbare woningen adverteert, kandidaten selecteert en informatie geeft over vraag en aanbod op de woningmarkt.
ZAV	Zelf Aangebrachte Veranderingen.