

## ALGEMEEN SOCIAAL PLAN

### **1. Woord vooraf**

Op 26 maart 2002 hebben de in Haarlem werkzame woningcorporaties en de gemeente Haarlem de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken gesloten. Daarin is afgesproken dat er een Algemeen Sociaal Plan wordt vastgesteld, dat een raamwerk biedt voor de diverse projectplannen. Dit plan is totstandgekomen in samenwerking van de gemeente Haarlem, de woningcorporaties Woonmaatschappij Haarlem, Pré Wonen en Elan Wonen en de bewonersraden Huurdersvereniging de Waakvlam, Bewonerskern Pré en Bewonersraad Elan Wonen.

Twee zaken behoeven extra aandacht:

#### **1.1. Alleen gericht op sloop/nieuwbouw**

Het algemeen sociaal plan behandelt alleen de situatie van sloop/nieuwbouw. Uiteraard zijn er ook afspraken nodig bij woningverbetering en herpositionering van wooncomplexen. De verschillende corporaties hebben op deze punten al een rijke traditie. Er bestaat dan ook bij elke corporatie een vaste praktijk voor een dergelijke aanpak. Deze functioneert goed. Stedelijke regels zouden eerder een beperking dan een verbetering inhouden.

#### **1.2. Geschillencommissie:**

Het algemeen sociaal plan voorziet in een geschillencommissie. Partijen hebben de voorkeur uitgesproken om geschillen zoals benoemd in het Algemeen Sociaal Plan te laten behandelen door de Regionale Geschillencommissie.

De bestaande Regionale Geschillencommissie behandelt ingevolge haar reglement echter alleen klachten tussen verhuurders en individuele bewoners. Aan de Commissie zal worden gevraagd om het reglement zodanig te wijzigen dat ook geschillen zoals bedoeld in het algemeen sociaal plan kunnen worden behandeld.

De geschillencommissie adviseert aan de Stuurgroep Stedelijke Herstructurering. Deze stuurgroep bestaat uit de wethouder Volkshuisvesting van de gemeente Haarlem, de directeurs van de drie betrokken woningcorporaties en de drie voorzitters van de betrokken bewonersraden.

## 2. Algemeen Sociaal Plan

### 2.1. De partijen

De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:

de gemeente Haarlem

Stichting Elan Wonen,

Stichting Pré Wonen

Stichting Woonmaatschappij Haarlem

Huurdersvereniging de Waakvlam

Stichting Bewonerskern Pré

Stichting Bewonersraad Elan Wonen

### 2.2. Definities

In dit Algemeen Sociaal Plan worden de volgende definities aangehouden:

- a) **Algemeen Sociaal Plan (ASP):** Overeenkomst met betrekking tot een aantal in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken genoemde herstructureringsprojecten, waarin een aantal algemeen geldende regels is neergelegd. Met deze regels wordt beoogd om de belangen van bewoners die met genoemde herstructureringsprojecten te maken krijgen te waarborgen.
- b) **Sociaal Project Plan (SPP):** Overeenkomst afgesloten voor een of meer complexen, waarin nadere afspraken worden gemaakt. Het Sociaal Project Plan moet passen in het Algemeen Sociaal Plan.
- c) **Herstructurering:** Het geheel van samenhangende inspanningen, waaronder sloop-nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een wijk op een hoger niveau worden gebracht.
- d) **Huurovereenkomst:** Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.
- e) **Tijdelijke huurovereenkomst:** Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet.
- f) **Ingebruikgeving:** Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.

- g) **Huurder:** Een natuurlijk persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten.
- h) **Verhuurder:** De woningcorporatie die als verhuurder optreedt.
- i) **Bewoners-/projectcommissie:** Een groep bewoners die de huurders van een omschreven aantal huurwoningen vertegenwoordigt. Het kan gaan om één of meerdere complexen woningen.
- j) **Peildatum:** De datum met ingang waarvan de bewoners ingevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de Huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van stadsvernieuwingsurgentie. Dit is tevens de datum dat het Sociaal Project Plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld in het reguliere overleg tussen gemeente en corporaties op voorstel van de corporatie, die dit voorstel gelijktijdig doet met de aanvraag bouwvergunning. De corporatie zal dit voorstel tevoren met de bewoners-/projectcommissie overleggen.

## 2.3 Reikwijdte

- a) Het ASP is van toepassing op alle nog niet gestarte herstructureringsprojecten, genoemd in de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken. Per project wordt een Sociaal Project Plan opgesteld waarin nadere afspraken worden gemaakt. Bij reeds gestarte projecten blijven de bij aanvang van het project gemaakte afspraken van kracht.
- b) De duur van deze overeenkomst is gekoppeld aan de Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken. Iedere twee jaar wordt een evaluatie gehouden, die tot aanpassing van dit ASP kan leiden.
- c) De Huisvestingsverordening is van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt, zullen zowel de ASP als de afzonderlijke SPP's hierop worden gecontroleerd en zondig aangepast.
- d) In geval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP.
- e) In geval van onderhuur van een deel van de woonruimte komt alleen de huurder met een overeenkomst met de verhuurder in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP.
- f) In geval van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP. Bij het aangaan van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet is verhuurder verplicht om de huurder hierover te informeren. Eenzelfde verplichting geldt ten aanzien van de ingebruiknemer bij het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving

- g) Het ASP is alleen van toepassing op woningen en huurders van woningen. Als in een project ook andere verhuureenheden voorkomen, zoals bijvoorbeeld winkels en garages zullen met de betreffende huurders aparte afspraken worden gemaakt.
- h) Geschillen voortkomend uit dit ASP en uit het SPP kunnen voorgelegd worden aan de Geschillencommissie.
- i) Indien het ASP of het SPP strijdig is met wettelijke voorschriften of verordeningen, prevaleren de wettelijke voorschriften of verordeningen.
- j) Dit ASP treedt in werking na ondertekening door alle partijen.
- k) De in dit ASP genoemde bedragen gelden per 1.1.2004 en zullen met ingang van 1.1.2005 jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het inflatiepercentage voor alle huishoudens zoals wordt bekend gemaakt door het CBS.

### **3. Sloop/nieuwbouw**

#### **3.1. Communicatie / dienstverlening**

- a) Indien er geen bewoners-/projectcommissie aanwezig is, zal de verhuurder zich ervoor inspannen dat deze wordt opgericht.
- b) Verhuurder, gemeente en bewonersvertegenwoordigers zullen bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium informeren over voornemens tot herstructurering.
- c) Alvorens gesprekken in de buurt worden gestart over de toekomst(plannen) van het complex, zal de bewoners-/projectcommissie op de hoogte worden gesteld van het Algemeen Sociaal Plan en zal de verhuurder dit plan met de bewoners-/projectcommissie doornemen.
- d) Verhuurder en bewoners-/projectcommissie stellen gezamenlijk een Sociaal Projectplan op. Onderdeel van dit SPP vormt een communicatieplan. Hierin wordt onder meer vastgelegd welke informatie huurders ontvangen, hoe de begeleiding van huurders geregeld wordt en wie de vaste contactpersonen zijn. In het SPP worden ook alle rechten en plichten voortkomend uit het ASP beschreven.
- e) In de fase tussen het definitieve besluit voor de aanpak en de uitvoering zal met iedere huurder die dat wil een individueel gesprek gevoerd worden. In deze gesprekken zal in ieder geval worden ingegaan op de volgende onderwerpen: de locatie van de wisselwoning, noodzakelijke extra hulp of begeleiding, extra voorzieningen, maatregelen om overlast en schades te voorkomen.
- f) Alle huurders die betrokken zijn bij het herstructureringsproject ontvangen een exemplaar van het SPP.

#### **3.2. Herhuisvesting/terugkeer**

- a) De huurovereenkomst met de huurder van wie de woning gesloopt gaat worden, wordt opgezegd.
- b) Als er sprake is van vervangende nieuwbouw, dan hebben de huurders van de te slopen woning voorrang bij de toewijzing naar een passende woning in het project en recht op een vervangende passende woning in Haarlem een en ander conform de criteria uit de Regionale Huisvestingsverordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.
- c) De huurders van te slopen woningen krijgen voorafgaand aan de peildatum gelegenheid zich aan te melden voor terugkeer naar de nieuwbouw.
- d) Als er sprake is van terugkeer naar de vervangende nieuwbouw, vindt de toewijzing van woonruimte plaats volgens de opgegeven voorkeuren van bewoners voor

woonruimte binnen het project en daarbinnen in volgorde van de woonduur. De overige woningen zullen worden toegewezen volgens het dan geldende woonruimteverdeelsysteem.

- e) De huurder krijgt de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie naar andere woonruimte te verhuizen. De stadsvernieuwingsurgentie kan worden aangevraagd vanaf de peildatum van het project. Het recht op een stadsvernieuwingsurgentie vervalt, zodra de huurder
  - een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor andere passende woonruimte of
  - te kennen heeft gegeven dat hij/zij wil blijven wonen in de wisselwoning of
  - zijn/haar intrek heeft genomen in een wisselwoning en tot oplevering van de laatste woning in het project geen gebruik heeft gemaakt van hem of haar aangeboden woonruimte.
- f) Aan huurders wordt de mogelijkheid geboden om zelf gedurende half jaar een geschikte vervangende woning te vinden. Vervolgens worden nog maximaal twee gelijkwaardige passende woningen aangeboden.
- g) Als de stadsvernieuwingsurgent vlak voor de sloopdatum nog geen andere woning heeft geaccepteerd, kan de verhuurder besluiten om een volgens de Herhuisvestingsverordening passende woning aan te bieden buiten het toewijzingssysteem om. Als deze woning ook wordt geweigerd, zal verhuurder de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden, zonder dat vervangende woonruimte wordt aangeboden.
- h) De huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- i) De huurder die in het kader van de sloop moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten en de te betrekken woning (niet zijnde een wisselwoning). De huurder betaalt slechts de huurprijs voor de woning waar hij naartoe verhuist. De huur van de te verlaten woning komt dus gedurende maximaal één maand voor rekening van de verhuurder.

### **3.3. Koop**

- a) Indien bij de vervangende nieuwbouw tevens koopwoningen worden gerealiseerd, hebben huurders voorrang bij koop. Huurders hebben geen recht op verlaging van de koopprijs of andere bijzondere voordelen.
- b) Huurders die een woning in de vervangende nieuwbouw kopen, kunnen, indien nodig, gebruik maken van een wisselwoning.
- c) Ook bij koop is de huisvestingsverordening van toepassing

### **3.4. Wisselwoningen**

- a) De huurder, die na sloop wil terugkeren in een nieuwbouwwoning in het project, kan gebruik maken van een wisselwoning.
- b) De verhuurder biedt de huurder een wisselwoning aan uit de stedelijke pool van wisselwoningen. De verhuurder, waarvan de huurder gebruik maakt van de wisselwoning, betaalt de huur voor de woning aan de eigenaar en verhuurt de woning aan de huurder.
- c) Wisselwoningen in de gehele stad worden geacht passend te zijn. Indien er wisselwoningen in de buurt beschikbaar zijn, dan worden deze bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met schoolgaande kinderen en ouderen met een buurtgebonden sociaal netwerk.
- d) Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de Wet Voorzieningen Gehandicapten zijn aangebracht, kunnen een wisselwoning huren met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.
- e) De huurovereenkomst van de oude woning eindigt vanaf de datum van het beschikbaar stellen van de wisselwoning. De huurder kan na het beëindigen van het contract nog één maand gebruik maken van de oude woning. Hiervoor wordt geen huur in rekening gebracht.
- f) Als de netto huur van de wisselwoning hoger is dan de netto huur van de oude woning, ontvangt de huurder daarvoor een vergoeding ter grootte van het verschil tussen de oude huur en die van de wisselwoning. Voor servicekosten wordt geen vergoeding gegeven.
- g) De verhuurder zal de huurder desgewenst terzijde staan bij het aanvragen van huursubsidie voor de wisselwoning. Indien een huurder in aanmerking komt voor huursubsidie, dan wordt dit bedrag ingecalculeerd bij de berekening van de in het vorige lid genoemde vergoeding.
- h) De huurder van de wisselwoning draagt zelf zorg voor de inrichting van de woning. De woning wordt tenminste verhuurd met een verwarmingstoestel in de woonkamer, een warmwatervoorziening, een douche of bad, vloerbedekking en gordijnen.
- i) De huur voor de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van het huurcontract van de nieuwe woning. Op deze datum eindigt eveneens de bijdrage in het huurprijsverschil genoemd in lid f. Vanaf deze datum kan huurder nog gedurende maximaal één maand kosteloos gebruik maken van de wisselwoning.

### **3.5. Beheer voorafgaand en tijdens uitvoering**

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds, dat

gevaarlijke situaties vermeden worden; anderzijds, dat er aandacht is voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

### **3.5.1. Onderhoud van woningen**

- a) De verhuurder verplicht zich om tot het moment van sloop van de woningen er zorg voor te dragen dat de bewoonde woningen bewoonbaar blijven.
- b) De verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de bewoners-/projectcommissie over te nemen maatregelen om de bewoonbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.

### **3.5.2. Onderhoud en beheer woonomgeving**

- a) De verhuurder en de gemeentelijke diensten geven aan welke contactpersonen verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid gedurende de uitplaatsing. Indien gewenst, hebben zij regelmatig overleg over de te nemen maatregelen.
- b) De verhuurder treedt in overleg met de bewoners-/projectcommissie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

### **3.5.3. Tijdelijke verhuur/ in gebruik geven van woonruimte**

- a) Woningen die leeg komen tussen de peildatum en de sloop, zullen zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Indien tijdelijke verhuur niet meer mogelijk is, zullen lege woningen zolang mogelijk in gebruik worden gegeven. De verhuurder overlegt met de bewoners-/projectcommissie of woningen in gebruik worden gegeven en hoe dit wordt geregeld.
- b) Wanneer het in gebruik geven van woningen niet meer mogelijk is, zullen maatregelen worden getroffen die gevaar en illegale ingebruikneming van de woning voorkomen.
- c) De verhuurder zal desgewenst en in overleg met de bewoners-/projectcommissie kiezen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

### **3.5.4. Staat van de woning bij vertrek huurder**

- a) Wanneer na verhuizing van de oude huurder de woning nog tijdelijk verhuurd wordt, kan de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen naar het oordeel van de verhuurder veilig zijn, in de woning achterlaten.

- b) Als de woning aansluitend aan het vertrek van de huurder wordt gesloopt, dient de huurder het gehuurde leeg en vrij van stoffering op te leveren. Eventuele zelf aangebrachte voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven.

### **3.6. Financiële regelingen**

- a) Alle huurders die na peildatum verhuizen naar een andere woning, ontvangen eenmalig een tegemoetkoming in de kosten van €5.000,-. Naast deze tegemoetkoming worden geen aanvullende bijdragen verstrekt.
- b) Voor de hoogte van de tegemoetkoming 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. De tegemoetkoming wordt verstrekt bij het vertrek uit de oude woning. De verhuurder heeft het recht om de tegemoetkoming te verrekenen met een huurachterstand of andere openstaande vorderingen van de huurder

### **3.7 Hardheidsclausule**

Indien in individuele gevallen de toepassing van het ASP of SPP leidt tot een situatie, die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven, als onredelijk dient te worden aangemerkt, dan kan na overleg door partijen, worden gekozen voor een andere passende oplossing, in afwijking van de regels in dit ASP. Partijen vragen advies aan de Geschillencommissie.

### **3.8 Geschillenregeling**

- a) De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het ASP aan de Geschillencommissie voorleggen. De Geschillencommissie toetst niet het ASP als zodanig.
- b) Individuele bewoners kunnen slechts een geschil aan de Geschillencommissie voorleggen indien het geschil betrekking heeft op een Sociaal Project Plan.
- c) De uitspraak van de Geschillencommissie heeft de status van een gekwalificeerd advies.
- d) De Geschillencommissie zal volgens een nader op te stellen reglement werken.
- e) De Geschillencommissie adviseert de Stuurgroep, die over het geschil besluit.
- f) Dit ASP, noch deze geschillenregeling staan een gang naar de rechter in de weg.