

*Sociaal Plan
m.b.t. sloop*

Woningstichting
Maasvallei
Maastricht

Severestraat 200, 6225 AH Maastricht

Postbus 5537, 6202 XA Maastricht

T 043 368 37 37 • F 043 363 26 30

E wst@maasvallei.nl • I www.maasvallei.nl



De ondergetekenden:

1. Maasvallei, statutair gevestigd te Maastricht, ten dezen vertegenwoordigd door de heer A.L.F.M. Crijs, directeur/bestuurder, hierna te noemen Maasvallei

en

2. Huurdersvereniging Woonvallei, gevestigd te Maastricht, ten dezen vertegenwoordigd door haar voorzitter, mevrouw R. Jalhay; hierna te noemen huurdersvereniging.

Overwegende dat:

- Maasvallei een herstructurering voor delen van haar bezit noodzakelijk acht om ook in de toekomst op een verantwoorde wijze aan de primaire doelgroep een goede woon- en leefomgeving te kunnen blijven bieden.
- Maasvallei in het kader van deze werkzaamheden in overleg treedt met de huurdersvereniging en de betrokken bewoners en zodanige beleidsafspraken wil maken dat de belangen van de betrokken bewoners, die met sloop te maken krijgen, zo min mogelijk worden geschaad.

Deze afspraken, die in de vorm van een Sociaal Plan worden neergelegd, hebben betrekking op de gang van zaken bij sloop; tegemoetkoming en ondersteuning, beëindiging van het huurcontract, herhuisvesting en tijdelijke huisvesting en onderhoud. Dit Sociaal Plan is alleen van toepassing voor woningen die gesloopt worden.

Zijn als volgt overeen gekomen:

1. Algemeen

- 1.1. In dit Sociaal Plan wordt verstaan onder:
 - Herstructurering: het realiseren van een transformatie van een (gedeelte van een) buurt, wijk of complex door een combinatie van maatregelen, zoals ingrijpende verbeteringen aan bestaande woningen, sloop en herbestemming van woningen en, het plegen van (vervangende) nieuwbouw.
 - Voornemen tot sloop: het voornemen van Maasvallei om een woning/complex op termijn te slopen. Dit voornemen is nog niet definitief en er is nog geen datum bepaald waarop aanspraak gemaakt kan worden op het Sociaal Plan.
 - Sloopbesluit: het besluit door de directeur/bestuurder dat het voornemen tot sloop definitief maakt.
 - Toepassingsbesluit: het besluit door de directeur/bestuurder waarin is bepaald vanaf welke datum het Sociaal Plan in het kader van sloop van een (deel)complex van toepassing is.
- 1.2. Het Sociaal Plan treedt in werking met ingang van 1 maart 2013. Na verloop van één jaar of zoveel eerder als partijen nodig oordelen zal het Sociaal Plan worden geëvalueerd en op basis van de uitkomsten hiervan zo nodig worden aangepast.



- 1.3. Bij sloop zullen de afspraken die tussen Maasvallei en de betreffende huurder worden gemaakt, in separate schriftelijke individuele contracten met de betrokkene worden vastgelegd. Maasvallei informeert belanghebbende huurders zo spoedig mogelijk nadat het betreffende besluit is genomen inzake de (deel)complexen die gesloopt worden in het kader van de vastgestelde herstructureringsplannen/wijkenaanpak, een en ander met het bijkomend doel te voorkomen dat huurders ten behoeve van de inrichting en/of het comfort van de woning desinvesteringen doen.
- 1.4. Op complexniveau zullen bij aanvang van de planontwikkeling in overleg met de huurdersvereniging en/of bewoners(overleg)commissie en de betrokken huurders afspraken gemaakt worden over het te voeren overleg en hun betrokkenheid bij het planproces. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.
- 1.5. Het Sociaal Plan heeft betrekking op alle (deel)complexen van Maasvallei die de komende jaren gesloopt gaan worden binnen de kaders van de herstructureringsplannen/wijkenaanpak. Het Sociaal Plan geldt voor alle huurders die hiermee te maken gaan krijgen en die:
 - met Maasvallei een huurcontract hebben afgesloten voor onbepaalde tijd;
 - of een huurcontract voor bepaalde tijd hebben maar waaromtrent is overeengekomen dat het Sociaal Plan ook op hen van toepassing is;
 - bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven;
 - feitelijk woonachtig zijn in de woning.

2. Procedure bij sloop

- 2.1. Voor de te slopen (deel)complexen wordt door Maasvallei in het kader van de herstructureringsplannen/wijkenaanpak een sloopbesluit genomen en wordt tevens een toepassingsbesluit genomen waarin is bepaald vanaf welke datum het Sociaal Plan voor een (deel)complex van toepassing is.
- 2.2. Het sloopbesluit en de na te streven sloopdatum worden z.s.m. aan de huurdersvereniging en/of bewoners(overleg)commissie en de betrokken huurders meegedeeld.
- 2.3. Medewerkers van Maasvallei gaan zo spoedig mogelijk nadat het sloopbesluit is genomen op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
 - a. de huurder nadere informatie te verstrekken over:
 - het sloopbesluit en het Sociaal plan inclusief de daaruit voortvloeiende rechten en plichten van de huurder en Maasvallei;
 - de procedure in het kader van het sloopbesluit;
 - de mogelijkheden m.b.t. herhuisvesting, wisselwoningen en huurtoeslag;
 - b. het inventariseren van de woonwensen van de huurder en voor zover mogelijk het aangeven van de mogelijkheden daarin tegemoet te komen;
 - c. het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen;
 - d. het inventariseren van mogelijke knelpunten.

De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.
- 2.4. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt zullen schriftelijk worden vastgelegd en door beide partijen worden ondertekend.
- 2.5. In de overeenkomst die Maasvallei met de huurder sluit worden op basis van de wensen van de huurder en de mogelijkheden van Maasvallei ook afspraken gemaakt over de inspanningsverplichtingen van Maasvallei ten aanzien van vervangende woonruimte.



- 2.6. In geval de nieuwe woning niet tijdig aan de huurder beschikbaar kan worden gesteld zal de huurder desgewenst tijdelijk in een wisselwoning worden gehuisvest.

3. Tegemoetkomingen huurders bij sloop

- 3.1. Maasvallei stelt aan de huurders van de sloopwoningen tegemoetkomingen beschikbaar voor:
- verhuis- en herinrichtingskosten, e.e.a. conform bijlage 1 t/m 3;
 - tijdelijke huisvesting, e.e.a. conform bijlage 1 t/m 3;
 - zelf aangebrachte voorzieningen, e.e.a. conform artikel 3.2 en bijlage 1 t/m 3;
 - de inschrijfkosten, administratiekosten, contractkosten of toewijzingskosten voor herhuisvesting als woningzoekende e.e.a. conform bijlage 1 t/m 3.
- Voor alle tegemoetkomingen geldt, dat zij eenmalig worden verstrekt en nadat de overeenkomst (art. 2.4.) getekend is.
- 3.2. Voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) zal Maasvallei in alle redelijkheid een tegemoetkoming verstrekken. Hiertoe wordt met de huurder een aparte overeenkomst afgesloten.
- 3.3.1. Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. In dat geval wordt geen tegemoetkoming verstrekt.
- 3.3.2. De huurder die de huur opzegt nadat het toepassingsbesluit genomen is, heeft recht op een tegemoetkoming voor zelf aangebrachte voorzieningen als deze voorzieningen:
1. een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
 2. zijn aangebracht vóór de kennisgeving aan de huurder van het besluit tot sloop.
- 3.3.3. De hoogte van de tegemoetkoming wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de materialen, passend bij de door Maasvallei gehanteerde kwaliteitsnorm, minus de bij Maasvallei gebruikelijke afschrijvingen.
- 3.3.4. Als Maasvallei en de huurder niet tot overeenstemming komen over de hoogte van de tegemoetkoming zal op kosten van Maasvallei een taxateur de hoogte van de tegemoetkoming bepalen. Maasvallei benoemt in overleg met de huurdersvereniging de taxateur.
- 3.3. Voor alle tegemoetkomingen geldt dat zij voor 75% worden uitbetaald nadat de huuropzegging is ontvangen dan wel 1 maand voor de daadwerkelijke verhuizing bij sloop onder de voorwaarde dat de huurder de in artikel 1.3 genoemde overeenkomst, waarin de afspraken met Maasvallei zijn vastgelegd voor akkoord heeft getekend. Nadat de huurder de woning heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd, een en ander conform de bij Maasvallei geldende procedure, wordt de resterende 25% uitbetaald. In overleg met de bewoner kan, indien strikt noodzakelijk, in de eerste termijn het percentage verhoogd worden waardoor het percentage in de tweede termijn dienovereenkomstig wordt verlaagd.
- 3.4. Jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2014 worden de bedragen genoemd in bijlage 1 t/m 3 aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumenten prijsindex alle huishoudens'.



4. Beëindiging huurcontract sloopwoning

4.1. Nadat Maasvallei voor een complex een toepassingsbesluit heeft genomen gelden in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst de navolgende gedragsregels:

- de huurder dient de woning in een nette staat op te leveren, geheel ontruimd en zonder achterlating van huisvuil of overtollig huisraad;
- de huurder mag geen gevaarlijke situatie hebben gecreëerd door bijvoorbeeld gas-of waterkranen te hebben verwijderd;
- de huurder mag geen situatie hebben gecreëerd waardoor ongedierte wordt aangetrokken;
- de huurder mag zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) meenemen, zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden, mits aan de bovenstaande punten is voldaan.

5. Huisvesting

- 5.1. Vanaf het moment dat Maasvallei het toepassingsbesluit heeft genomen, kunnen de huurders, die voor herhuisvesting in aanmerking komen, rekenen op een "maatwerkbehandeling" in het kader van het geldende woonruimteverdelingsstelsel.
- 5.2. Maasvallei heeft een inspanningsverplichting jegens de huurders van de te slopen woningen, die graag in dezelfde buurt/wijk willen blijven wonen, om dit ook te realiseren. In z'n algemeenheid geldt dat Maasvallei zich zal inspannen om de verhuishwensen van deze huurders zoveel mogelijk te honoreren.
- 5.3. Huurders, die na de datum voor het in werking treden van het Sociaal worden geherhuisvest zullen maximaal 1 maand van betaling van dubbele huur worden gevrijwaard. In overleg wordt een afspraak gemaakt over de datum waarop de sleutel van de oude woning wordt ingeleverd.
- 5.4. Maasvallei hanteert de volgende regeling voor huurgewenning:
Indien de (subsidiabele) huurprijs van de nieuwe woning hoger is dan die van de oude woning, dan vindt gedurende maximaal 2 jaar huurcompensatie plaats. Het eerste jaar voor de volle 100% en het tweede jaar voor 50% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur na aftrek van de huurtoeslag en met een maximum van het in bijlage 1 t/m 3 vermelde bedrag, over die twee jaren gerekend. De huurder is en blijft zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van de huurtoeslag. Het bedrag wordt in één keer uitgekeerd.
- 5.5. In geval sprake is van medische beperkingen streeft Maasvallei naar het aanbieden van een geschikte woning. Zo nodig zal Maasvallei - zonder extra kosten voor de huurder - aanvullende voorzieningen treffen. Betrokkene dient dan wel mee te werken aan het aanvragen van een eventuele WMO-voorziening. Maasvallei regelt de aanvragen.
- 5.6. Indien een huurder niet direct kan verhuizen naar een door hem/haar gewenste woning (bijvoorbeeld omdat de huurder in een nieuw te bouwen woning wenst te wonen die niet tijdig beschikbaar is) dan zal Maasvallei zorg dragen voor tijdelijke huisvesting in de vorm van een wisselwoning.
Deze wisselwoning zal zijn voorzien van vloerbedekking en gordijnen. De wanden zijn behangen of gesausd. De huurder is voor de duur van het gebruik van deze wisselwoning huur verschuldigd. Indien deze huur hoger is dan de huur van de oude woning, dan zal de huur van de oude woning gelden als de huur van de wisselwoning.

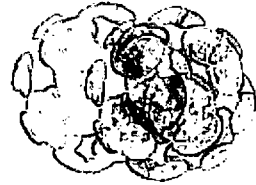
- 5.7. Zodra de herhuisvestingwensen bekend zijn zal Maasvallei met een geschikt aanbod hierop inspelen. Voor het zoeken naar passende woonruimte, het organiseren van het verhuizen e.d. dienen de huurders in principe zelf actie te ondernemen. Maasvallei zal die huurders een helpende hand bieden, die vanwege leeftijd, gezondheid en het ontbreken van familiehelp moeilijk zelf een passende woonruimte kunnen zoeken en problemen hebben met het organiseren van het verhuizen, e.d.

6. Ondersteuning en sociale begeleiding

- 6.1. Ter verstrekking van de benodigde Informatie aan de huurders van complexen die voor sloop in aanmerking komen en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt Maasvallei een vaste contactpersoon aan.
- 6.2. Maasvallei kan in buurten waar complexen worden gesloopt in het kader van een herstructureringsplan/wijkenaanpak een speciale ruimte als informatiecentrum inrichten. In het informatiecentrum zal wekelijks door Maasvallei op een vast tijdstip spreekuur worden gehouden. Het informatiecentrum zal tevens beschikbaar zijn voor de huurdersvereniging en/of de bewoners(overleg)commissie.
- 6.3. Maasvallei zal ervoor zorg dragen dat de voorzieningen t.b.v. gehandicapten/ouderen die in de te verlaten woning aanwezig zijn en waarvan Maasvallei eigenaar is, voor zover noodzakelijk, worden overgebracht naar de nieuwe woning. Hieraan zijn voor de huurder geen kosten verbonden. Maasvallei zal de huurder behulpzaam zijn bij eventuele procedures en regelingen zoals het aanvragen van huurtoeslag en WMO-voorzieningen.
- 6.4. Maasvallei zal zich inspannen om de huurders bij de werkzaamheden rond de verhuizing en herinrichting van de woning, tegen een redelijke vergoeding, een beroep te laten doen op het buurtbeheerbedrijf of andere instanties waarmee Maasvallei zal trachten nadere afspraken te maken.
- 6.5. Indien bij een noodzakelijke verhuizing ouderen en minder validen aantoonbaar geen mogelijkheden hebben om een beroep te doen op familieleden en/of vrienden dan zal Maasvallei actief bemiddelen bij het (laten) verrichten van hand- en spandiensten.

7. Leefbaarheid

- 7.1. De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden komt onder druk te staan tengevolge van ondermeer een toenemende leegstand. Daarom zullen Maasvallei, de bewoners(overleg)commissie en/of, de huurdersvereniging en de betrokken huurders in samenspraak de nodige inspanningen plegen teneinde bij te dragen aan de instandhouding van de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen. Om overlast en/of vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen worden door de betrokken partijen afspraken gemaakt om de veiligheid te bevorderen en om te voorkomen dat de complexen en de directe omgeving vervuilen en verpauperen.
- 7.2. Maasvallei streeft na om de complexen die gesloopt worden zo lang mogelijk bewoond te houden. Afhankelijk van de vermoedelijke sloopdatum kunnen leegkomende woningen al dan niet tijdelijk worden verhuurd of in bruikleen worden gegeven. Maasvallei informeert nieuwe huurders in ieder geval over het sloop en het feit dat het Sociaal Plan niet op hen van toepassing is.



- 7.3. Om de periode dat de woningen leeg staan zo kort mogelijk te houden wordt in nader overleg met de huurdersvereniging en/of bewoners(overleg)commissie en de betrokken bewoners een concrete termijn afgesproken voor de periode tussen het starten met actief uitverhulzen van de huurders en de vermoedelijke sloopdatum. Deze termijn wordt in de planning opgenomen.
- 7.4. Om de leegstaande woningen van buitenaf niet een desolate indruk te laten krijgen worden aan de voor- en achterzijde gordijnen of vitrage aangebracht. Dit gebeurt door Maasvallei of ze worden door Maasvallei van de vertrekkende huurder tegen een in bijlage 1 t/m 3 genoemde vergoeding per vierkante meter raamopening overgenomen.
- 7.5. Op het moment dat een blok woningen in zijn geheel leeg staat kan desgewenst een bouwhek geplaatst worden door Maasvallei. Maasvallei houdt deze dan in stand totdat de woningen gesloopt zijn. Maasvallei heeft de intentie om bloksgewijs te slopen, indien dit de leefbaarheid ten goede komt.
- 7.6. Indien door de aard van het complex een bloksgewijze sloop niet mogelijk is, dan worden met de huurdersvereniging en/of bewoners(overleg)commissie en de betrokken huurders nadere afspraken gemaakt te beveiliging van de (leegstaande) woningen, de bewoners en de bezoekers van het complex, een en ander om gevaarlijke situaties en overlast door criminaliteit te voorkomen.
- 7.7. In geval van overlast of vandalisme zal Maasvallei zorg dragen voor extra toezicht en zo nodig afspraken maken met politie en/of gemeente.

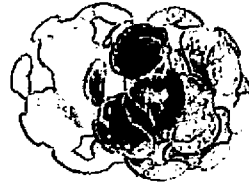
8. Onderhoud

- 8.1. Wanneer het sloopbesluit is genomen en bekend is dat woningen binnen 5 jaar gesloopt worden zullen deze slechts op sobere wijze worden onderhouden. Deze woningen komen niet langer in aanmerking voor het aanbrengen van geriefverbeteringen. Dit gebeurt om desinvesteringen te voorkomen. Als de huurder zelf toch geriefverbeteringen wil aanbrengen dan is dit mogelijk. Uiteraard komt de bewoner dan niet in aanmerking voor een ZAV vergoeding.
- 8.2. De huurders van (deel)complexen die op termijn worden gesloopt kunnen tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. Maasvallei draagt tenminste zorg voor het "regen en winddicht" houden van de woningen en zij houdt rekening met de gezondheid en de veiligheid van de huurder en het in stand houden van de leefbaarheid.
- 8.3. Schilderbeurten zullen volgens de gebruikelijke planning van Maasvallei worden uitgevoerd.

9. Toepasselijk recht, geschillencommissie en hardheidsclausule

- 9.1. Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 9.2. Alle partijen hebben de inspanningsverplichting om in goed overleg tot overeenstemming te komen.
- 9.3. Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit dit Sociaal Plan en/of de hierop betrekking hebbende (individuele) overeenkomsten worden voorgelegd aan de door Maasvallei ingestelde klachtencommissie. De samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie is neergelegd in het klachtenreglement van Maasvallei.

maasvallei



- 9.4. Indien het Sociaal Plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties heeft, dan kan die huurder Maasvallei verzoeken om af te wijken van het Sociaal Plan. In dat geval zal Maasvallei dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

Aldus overeengekomen en door partijen ondertekend.

Maastricht, maart 2013

Woningstichting Maasvallei Maastricht,

Huurdersvereniging Woonvallei,

Ing. A.L.F.M. Crijns.

R. Jalhay.



Sociaal Plan

Bijlage 1: zelfstandige woningen

Tegemoetkomingen (prijspeil 01-01-2014)

* index 2014 is 2,5%

Basisbedragen			
	Verhuizen en herinrichting	Tijdelijke huisvesting	Totaal
Bij sloop of ingrijpende renovatie** (woning verplicht verlaten)	€ 5.905,00		€ 5.905,00
Indien van toepassing extra		€ 1.092,00	€ 1.092,00
Maximaal totaal			€ 6.997,00

Zelf aangebrachte veranderingen

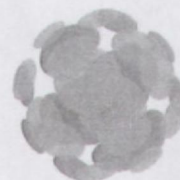
Voorziening	Maximale tegemoetkoming***	Afschrijvings-termijn
CV-installatie	€ 4.008,00	20 jaar
Douche/badkamer (tegelwerk, douchebak/bad, leidingwerk)	€ 2.470,00	
Toilet (sanitair en tegelwerk)	€ 630,00	
Keukeninrichting (geheel keukenblok, tegelwerk en leidingwerk)	€ 4.008,00	
Dubbele beglazing; tegemoetkoming per m ²	€ 95,00	
Gipsplaten plafond; tegemoetkoming per m ²	€ 42,00	
Rolluiken/zonwering; tegemoetkoming per stuk	€ 128,00	
Aanbouw; tegemoetkoming per m ³	€ 128,00	
Garage/berging; tegemoetkoming per m ³	€ 95,00	
Tegemoetkoming voor het laten hangen van gordijnen		
tegemoetkoming per m ² raamoppervlakte	€ 7,20	

Overige tegemoetkomingen

Voorziening	Maximale tegemoetkoming
Huurgewenning	€ 1.184,00
Administratieve kosten	€ 79,00

** Onder renovatie wordt verstaan zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging

*** De hoogte van de tegemoetkoming wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de materialen van de voorziening op basis van normen t.a.v. bij de corporatie gebruikelijke standaardkwaliteit, minus de afschrijvingen, berekend aan de hand van de in de tabel aangegeven termijn.



Sociaal Plan

Bijlage 2: studio's

Tegemoetkomingen (prijspeil 01-01-2014)

* index 2014 is 2,5%

Basisbedragen

Bij sloop of ingrijpende renovatie** (woning verplicht verlaten)	€	1.199,00
--	---	----------

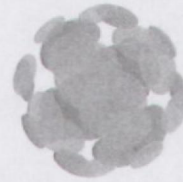
Zelf aangebrachte veranderingen

Voorziening	Maximale tegemoetkoming
Rolluiken/zonwering; tegemoetkoming per stuk	€ 128,00
Tegemoetkoming voor het laten hangen van gordijnen tegemoetkoming per m2 raamoppervlakte	€ 7,20

Overige tegemoetkomingen

Voorziening	Maximale tegemoetkoming
Huurgewinning	€ 1.184,00
Administratieve kosten	€ 79,00

** Onder renovatie wordt verstaan zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging



Sociaal Plan

Bijlage 3: Kamer (dit is een woning die bestaat uit 1 woon- slaapkamer waarbij de huurder 1 of geen zelfstandige voorzieningen heeft)

Tegemoetkomingen (prijspeil 01-01-2014)

* index 2014 is 2,5%

Basisbedragen

Bij sloop of ingrijpende renovatie** (woning verplicht verlaten)	€	523,00
--	---	--------

Zelf aangebrachte veranderingen

Voorziening	Maximale tegemoetkoming
Rolluiken/zonwering; tegemoetkoming per stuk	€ 128,00
Tegemoetkoming voor het laten hangen van gordijnen tegemoetkoming per m2 raamoppervlakte	€ 7,20

Overige tegemoetkomingen

Voorziening	Maximale tegemoetkoming
Huurgewenning	€ 1.184,00
Administratieve kosten	€ 79,00

** Onder renovatie wordt verstaan zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging