

Zekerheden huurders in aardbevingsgebied

Dit document betreft een negental zekerheden die de zogenoemde Kr8 corporaties: Acantus, Lefier, De Delthe, Marenland, Wierden & Borgen, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woonzorg en Groninger Huis aan huurders in het aardbevingsgebied willen bieden bij sloop en nieuwbouw door de aardbevingsproblematiek in het aardbevingsgebied.

Belang goed sociaal plan

De aardbevingen en in het bijzonder de onzekerheid die de aardbevingen met zich meebrengen trekken een zware wissel op huurders. Huurders hebben niet om de consequenties van de aardbevingen gevraagd en moeten daarom zo goed mogelijk betrokken, begeleid en gecompenseerd worden in het proces rondom de versterking. Afspraken hierover worden vastgelegd in het sociaal plan van de individuele woningcorporaties.

Standpunt corporaties

Alle corporaties vinden het belangrijk dat er zorgvuldig gecommuniceerd wordt met haar huurders bij de versterkingsopgave. Verder moeten de kosten van huurders redelijkerwijs worden vergoed. Corporaties hebben, zoals gezegd, ieder een eigen sociaal plan. De totstandkoming van een sociaal plan is een zorgvuldig traject, waarin de huurdersorganisatie van de corporatie betrokken wordt. Echter, gezien de bijzondere en corporatie-overstijgende opgave in het aardbevingsgebied, vinden zij het belangrijk dat nagedacht wordt over een zo eenduidig mogelijke behandeling van huurders in het aardbevingsgebied bij sloop en nieuwbouw. Met dit document hopen de Kr8 corporaties dit te bewerkstelligen en een gezamenlijk sociaal plan overbodig te maken.

Voorzet HPAG

De HPAG heeft een voorstel gedaan om te komen tot één sociaal plan in het aardbevingsgebied. Hierin waren zowel inhoudelijke als procesmatige voorstellen opgenomen. De voorzet van de HPAG is uitvoerig door de corporaties besproken en biedt mooie handvaten.

De corporaties hebben unaniem het standpunt dat het sociaal plan van de HPAG de sociale plannen die de individuele corporaties hebben niet kan vervangen. Zoals gezegd, heeft elke corporatie al bestaande sociale plannen die samen met de eigen huurdersorganisatie tot stand zijn gekomen. Daarnaast heeft elke corporatie zijn eigen identiteit en manier van werken.

Wel hebben de corporaties afgesproken dat er uit het voorstel van de HPAG een aantal elementen worden gehaald die door elke corporatie gegarandeerd worden uitgevoerd als onderdeel van het sociaal plan. Dit noemen we zekerheden.

De manier waarop deze zekerheden worden vastgelegd, is aan elke individuele corporatie. Dat kan in een addendum, maar indien een sociaal plan op korte termijn een herijking krijgt, kan de individuele corporaties er ook voor kiezen om de zekerheden op te nemen in het nieuwe sociaal plan. De wijze waarop elke corporatie dit aanpakt bespreekt zij met de eigen huurdersorganisatie.

9 Zekerheden

De Kr8 corporaties zijn tot 9 zekerheden gekomen die in elk sociaal plan van de individuele corporaties zullen terugkomen. Voor de totstandkoming van de zekerheden is gebruik gemaakt van het voorstel van de HPAG. De zekerheden betreffen de onderwerpen:

- Betrekken huurders (participatie)
- Vergoeding en wisselwoning
- ZAV & WMO
- EPV
- Schade
- Communicatie
- Hardheidsclausule

Per onderwerp worden de zekerheden beschreven.

Betrekken huurders (participatie)

Iedere corporatie beoordeelt bij een project, op grond van de omstandigheden rondom dat project, of het oprichten van een bewonerscommissie nodig is. Iedere corporatie kiest een participatievorm die passend is bij het project en bij de manier van de ideevorming met de huurders.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen versterking (waarbij de corporatie verantwoordelijk is i.v.m. de veiligheid) en verduurzamen en verbeteren (waarbij de huurders in een vroeg stadium zullen worden betrokken, zodat zij nog invloed kunnen uitoefenen). Iedere corporatie beoordeelt zelf hoe er met de norm van 70% draagvlak wordt omgegaan. Er is op dit punt wetgeving die altijd kaderstellend is. Wanneer het gaat om veiligheid zijn de werkzaamheden dringend noodzakelijk. De 70% norm is in dit geval niet van toepassing.

Zekerheid 1: De corporatie betreft de huurders bij elk project van planvorming tot evaluatie.

Het persoonlijk contact tussen huurder en corporatie maakt altijd onderdeel uit van het proces.

Zekerheid 2: De corporatie gaat met iedere huurder individueel in gesprek. Van dat gesprek wordt een verslag gemaakt, dan wel op basis van het gesprek volgt een voorstel dat beide partijen ondertekenen. Wanneer een corporatie een voorstel aan de huurder doet, heeft deze altijd 14 dagen bedenktijd voordat er ondertekend moet worden.

Vergoeding en wisselwoning

Iedere corporatie vindt het belangrijk dat huurders financieel gecompenseerd worden bij sloop en vervangende nieuwbouw. De corporatie bepaalt zelf de hoogte van de vergoeding en houdt hierbij uiteraard rekening met de wettelijke bedragen.

De corporaties denken daarnaast na over de mogelijkheid tot het aanbieden van maatwerkpakketten voor huurders. De maatwerkpakketten kunnen (mogelijk) bekostigd worden met de verhuiskostenvergoeding en zorgen dat huurders zoveel mogelijk ontzorgd worden.

Zekerheid 3: De corporatie betaalt altijd minimaal de wettelijk vastgestelde vergoeding uit.

Zekerheid 4: In geval van een wisselwoning biedt de corporatie een passende woning aan met dezelfde huur als de oude woning.

ZAV en WMO

In sommige gevallen hebben huurders zelf aanpassingen aan de woning gedaan, we noemen dit een zelf aangebrachte voorziening (ZAV). Elke corporatie neemt in haar sociaal plan een passage op over ZAV's en de wijze waarop en voorwaarden waaronder zij hier eventuele vergoedingen voor uitbetaalt.

Zekerheid 5: De corporatie heeft een passage in het sociaal plan over ZAV's.

Zekerheid 6: WMO voorzieningen worden indien noodzakelijk altijd kosteloos door de corporatie herplaatst.

EPV

Iedere corporatie kiest zelf hoe zij omgaat met de EPV. Dit komt niet terug in de sociale plannen.

Schade

Elke corporatie spant zich in om schade aan eigendommen van huurders te voorkomen. Wanneer er toch iets beschadigd raakt, is de corporatie daarop aanspreekbaar.

Zekerheid 7: Iedere corporatie zorgt voor een goede schadeverzekering en controleert of haar aannemers verzekerd zijn.

Communicatie

Goede communicatie is onmisbaar bij elk project.

Zekerheid 8: De corporatie maakt voor ieder project een communicatieplan en/of deelt met de huurdersorganisatie en bewoners de communicatie-aanpak.

Hardheidsclausule

Het is mogelijk dat op grond van individuele omstandigheden wordt afgeweken van het Sociaal Plan.

Zekerheid 9: Iedere huurder die meent een beroep te moeten doen op de hardheidsclausule kan dit schriftelijk melden bij de corporatie. De corporatie neemt hierover binnen vier weken een besluit.

Overzicht 9 zekerheden

1. De corporatie betreft de huurders bij elk project van planvorming tot evaluatie.
2. De corporatie gaat met iedere huurder individueel in gesprek. Van dat gesprek wordt een verslag gemaakt, dan wel op basis van het gesprek volgt een voorstel dat beide partijen ondertekenen. Wanneer een corporatie een voorstel aan de huurder doet, heeft deze altijd 14 dagen bedenktijd.
3. De corporatie betaalt altijd de wettelijk vastgestelde vergoeding uit
4. In geval van een wisselwoning biedt de corporatie een passende woning aan met een gelijkwaardige huur.
5. De corporatie heeft een vergoedingsregeling voor ZAV's die gemeld zijn.
6. WMO voorzieningen worden indien noodzakelijk altijd kosteloos door de corporatie herplaatst.
7. Iedere corporatie zorgt voor een goede verzekering en let er op dat haar aannemers verzekerd zijn. WEG: neemt een passage over schades op met daarin een verwijzing naar de verzekering van de corporatie (of derden).
8. De corporatie maakt voor ieder project een communicatieplan en/of deelt met de huurdersorganisatie de communicatie-aanpak.
9. Iedere huurder die meent een beroep te moeten doen op de hardheidsclausule kan dit schriftelijk melden bij de corporatie. De corporatie neemt hierover binnen vier weken een besluit.