

Samen *voor* Wonen

Prestatieafspraken 2006

27 februari 2006

Samen werken én samenwerken in de wijken

Aangenaam wonen en een leefbare woonomgeving – corporaties en gemeente delen de verantwoordelijkheid daarvoor samen. Een gedeelde verantwoordelijkheid, maar niet dezelfde verantwoordelijkheid. De gemeente weegt naast wonen ook andere belangen mee, bijvoorbeeld die voor zorg en welzijn, veiligheid, infrastructuur, economische en sociaal culturele voorzieningen. Corporaties leveren woon-diensten aan hun klanten in de wijk. En ze spelen een belangrijke rol in het beheer en vernieuwing van wijken en buurten. Daarbij spelen ze zoveel mogelijk in op de behoeften van hun klanten.

Een gedeelde verantwoordelijkheid, maar wie doet wat en wanneer? Dat moet vooraf duidelijk zijn. Dat komt de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving ten goede. Ofwel: samen werken én samenwerken in de wijken. Want gemeente en corporaties hebben elkaar nodig om hun doelen te verwezenlijken.

De basisvoorwaarden voor een goede samenwerking zijn wederzijds vertrouwen en een goede verstandhouding. Die voorwaarden zijn de laatste jaren in steeds ruimere mate aanwezig. Een goede zaak, want er is genoeg te doen om Delft als vitale woonstad en aantrekkelijke kennisstad te versterken. Daarvoor zijn investeringen nodig in het woon-, werk- en leefklimaat in (delen van) de stad. En er moeten antwoorden worden gevonden op diverse woonvragen: zijn er voldoende betaalbare woningen, gelet op de omvang van de aandachtsgroep? Is er genoeg variatie in het woonaanbod – zowel in type als prijs? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat huurders echt iets te kiezen hebben?

Sommige delen van de stad moeten flink worden aangepakt om een gevarieerd woningaanbod te realiseren. Daarbij worden niet alleen goedkope woningen gebouwd. Want soms zijn de belangen van de aandachtsgroepen en de leefbaarheid van de woonomgeving het beste gediend door ook duurdere woningen te bouwen.

Ook de woonomgeving en het voorzieningenniveau zijn van invloed op het woongenot. Ook daarin investeren gemeente en corporaties. En, zeker niet te vergeten: er moet ook voldoende aandacht zijn voor schuldhulpverlening en voor de bestrijding van overlast.

Welke prestaties willen de gemeente en corporaties de komende jaren leveren? Daar hebben ze afspraken over gemaakt. Die vindt u in deze nota. De afspraken zijn geordend aan de hand van de volgende thema's:

- visie op wonen
- positionering corporaties
- nieuwbouw en herstructurering
- duurzaamheid woonruimteverdeling
- verkoop van woningen
- wonen, zorg en welzijn
- leefbaarheid.

Prestatieafspraken 2006

van gemeente Delft en Delftse corporaties DUWO, Woonbron, Vestia en Vidomes

Thema Visie op Wonen

1. Corporaties en gemeente spreken af om uiterlijk 1 december 2006 een gezamenlijke stedelijke visie op het wonen tot 2015 in Delft te maken waarbij de Woonvisie Delft; een kennisstad om in te wonen van het COW en de Toekomstvisie omvang woningvoorraad Delft van de gemeente als uitgangspunt worden gebruikt. De stedelijke woonopgave wordt uitgewerkt naar het schaalniveau van wijken en thema's als gewenste woonmilieus, doelgroepen, evenwichtige opbouw van wijken en tegengaan van segregatie waarbij maatregelen als verkoop van woningen, nieuwbouw, herstructurering en huurbeleid aandacht krijgen.
2. Corporaties en gemeenten organiseren in 2006 een gezamenlijke expertmeeting over woonmilieus en leefstijlen.

Thema Positionering Corporaties

3. Corporaties en gemeenten spreken af dat de corporaties onder dezelfde voorwaarden als commerciële ontwikkelaars kunnen meedingen naar het opdrachtgeverschap bij nieuwbouw van woningen buiten de sociale huursector.
De gemeente geeft hiertoe steeds tijdig inzicht in de relevante plannen.

Thema Nieuwbouw en Herstructurering

4. Gemeente en corporaties spreken af dat de corporaties een eerste aanbiedingsrecht hebben voor de beoogde 30% sociale sector op de locatie Harnaschpolder.
5. Corporaties en gemeente spreken af dat er in 2006 twee locaties in Delft aangewezen worden die potentie hebben om door de corporaties te worden ontwikkeld. Partijen streven ernaar beide locaties voortvarend te ontwikkelen.
6. In het kader van de uitwerking van de Delftse Toekomstvisie worden de concrete plannen van nieuwbouw en herstructurering voor komende jaren uitgewisseld.
Het BWAD fungeert hierbij als regieteam Dit team houdt jaarlijks bij in welk stadium diverse lopende projecten zich bevinden.
7. Corporaties en gemeente spreken af jaarlijks de A-B lijst vast te stellen in het BWAD waarin de aantallen woningen die vallen onder het opplussen, het herstructureren en de nieuwbouw voor de drie daaropvolgende jaren zijn vermeld, evenals de condities waaronder deze gerealiseerd zullen worden.
8. Gemeente en corporaties streven naar realisatie van de productie aantallen zoals vermeld in de A-lijst (1.675 woningen vastgesteld d.d. BWAD 14-12-05). Inzet van BLS-middelen levert hier een bijdrage aan. Voor maximale inzet van BLS-middelen realiseren corporaties in de periode 2005 tot en met 2009 minimaal 1.290 zelfstandige sociale woningen in Delft. Gemeente faciliteert dit initiatief en is verantwoordelijk voor het in gang zetten en stroomlijnen van procedures, uiteraard met inachtneming van bestaande wettelijke kaders en haar publiekrechtelijke taak.
9. Corporaties en gemeente spreken af het sociaal plan herstructurering te zullen toepassen.

Thema Duurzaamheid

10. In 2006 sluiten gemeente en corporaties een convenant waarin gemeente de haalbaarheid van de realisatie van een (regionaal) warmtebedrijf onderzoekt en corporaties zich inspannen om in aanmerking komende projecten in Delft te (doen) voorzien van een aansluiting op het beoogde warmteleveringssysteem.

Thema Woonruimteverdeling

11. Corporaties en gemeente spreken af dat de regionale woonruimteverdeling het kader vormt voor de lokale woonruimteverdeling en dat de regionale prestatieafspraken hierover in de Delftse woonruimteverdeling opgenomen worden.
12. Corporaties en gemeente spreken af dat de prestaties van de corporaties bij de woonruimteverdeling beoordeeld worden aan de hand van het begrip slaagkans.
De gemeente geeft jaarlijks voor 1 juli, na overleg met de corporaties, aan welke slaagkans voor bepaalde groepen moet bestaan.
13. Corporaties en gemeente spreken af jaarlijks maximaal 85 woningen aan te bieden aan groepen woningzoekenden die niet regulier dan wel via de bestaande urgentiecriteria aan woonruimte kunnen komen.
14. Gemeente spreekt af om de status van VBTA-ers te bewaken en wijzigingen in die status aan de corporatie door te geven.
15. Corporaties hanteren geen vrije beleidsruimte, tenzij daar volkshuisvestelijke argumenten voor zijn en vooraf afstemming met de gemeente heeft plaatsgevonden.
16. Corporaties spreken af minimaal 50% van de eengezinswoningen aan te bieden aan huishoudens met minimaal één kind jonger dan 12 jaar.
17. Corporaties spreken af bij woningtoewijzing te streven naar een terughoudend beroep op huurtoeslag. Huurtoeslag is mogelijk voor alle huishoudens bij woningen met een huur tot de aftoppingsgrens.
18. Corporaties en gemeente spreken af dat de mogelijkheden tot huisvesting van grote gezinnen worden verbeterd. Voor grote gezinnen (≥ 6 personen) dient de slaagkans gelijk te zijn aan de gemiddelde slaagkans van alle woningzoekenden. Gemeente en corporaties participeren in een bestuurlijke taskforce die uitvoering geeft aan de in de bijlage 1 genoemde uitgangspunten.
19. Corporaties en gemeente spreken af dat de subset GBA-gegevens in 2006 na aanpassing van het convenant, gebruikt kan worden voor het verstrekken van urgenties, en het uitvoeren van het "laatste kans beleid".

Thema Verkoop van Woningen

20. Corporaties en gemeente spreken af dat corporaties woningen mogen verkopen. Verkoop van betaalbare eengezinswoningen (woningen met een streefhuur tot aan de aftoppingsgrens voor een 3- of meerpersoonshuishouden) is mogelijk als dit een volkshuisvestelijk doel dient.
21. Corporaties spreken af een gedragscode voor de verkoop van betaalbare eengezinswoningen te hanteren. De woningen worden eerst aan de collega- corporaties aangeboden en daarna aan zittende huurders en bij mutatie.
22. Corporaties spreken af elk jaar voor 1 december bij hun activiteitenplan een overzicht van te verkopen woningen te leveren.
23. Gemeente spreekt af om in geval van splitsing van een woongebouw ten behoeve van verkoop de vergunningen binnen maximaal 8 weken te leveren, tenzij er bouwkundige voorzieningen moeten worden aangebracht of er bezwaarschriften zijn ingediend.

Thema Wonen, Zorg en Welzijn

24. Gemeente en corporaties onderzoeken in de eerste helft van 2006 op welke wijze het opplussen een vervolg kan krijgen.
25. De gemeente spreekt af om bij ouderencomplexen het toegankelijk maken van verkeersruimten de kosten tot 50% mee te betalen met een maximum van 25.000,- euro per complex.
26. Gemeente en corporaties streven in 2006 naar het toepassen van domotica in Dock van Delft, Vermeertoren en woonservicezone Buitenhof.
27. Van de opgepluste woningen met 3 of meer kamers wordt 80% gelabeld voor ouderen of mensen met een handicap. Deze afspraak heeft geen betrekking op de ouderencomplexen (= 100%).
28. Corporaties en gemeente spreken af dat de evaluatie van het BAW-convenant voor 1-11-2006 geschiedt.
29. Gemeente en corporaties brengen de afspraken rond het thema wonen, zorg en welzijn (afspraak 24 tot en met 28) in de Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn in.

Thema Leefbaarheid

30. Corporaties en gemeente stemmen hun maatregelen in het kader van de sociale en fysieke leefbaarheid af bij het opstellen en de implementatie van wijkprogramma's, door elkaar minimaal jaarlijks de actuele planning van relevante activiteiten te doen toekomen.
31. Vanuit het partneroverleg wijkaanpak, ondernemen corporaties en gemeente gezamenlijk initiatieven gericht op het vergroten van ontmoetingskansen van allochtone en autochtone bewoners en acties gericht op het voorkomen van spanningen door verschillende leefstijlen van bewoners. Hierbij wordt in 2006 in het bijzonder aandacht gegeven aan Poptahof, Gillisbuurt en het Rode Dorp.
32. Corporaties en gemeente spreken af dat de samenwerking die in 2005 vorm heeft gekregen rondom de aanpak van overlastgevende huishoudens in 2006 wordt voortgezet en zich in de gewenste richting verder ontwikkelt.
33. Corporaties en gemeente onderzoeken de toegevoegde waarde van het inzetten van de leefbaarheidsmonitor Lemon ten opzichte van de stadsbarometer. Bij gebleken meerwaarde wordt in 2006 een pilot voor één of enkele buurten gestart.

Delft, 27 februari 2006

Namens de gemeente:

R. Vuijk,

*wethouder volkshuisvesting, economische zaken,
publieksdienstverlening, communicatie ICT,
binnenstadsmanagement*

Namens de woningcorporaties:

mr. J.J. Benschop,
*directeur-bestuurder
Stichting DUWO*

E. Zwijnenburg,
*vestigingsdirecteur
Woonbron Delft*

drs. G.P.M. den Ouden,
*bedrijfsdirecteur
Vestia-Delft*

drs. M.B. van Leeuwen,
*bedrijfsdirecteur
Vidomes-Delft*

Bijlage 1: Toelichting bij prestatieafspraken 11, 12, 13, 18 en 20

Afspraak 11

Corporaties en gemeente spreken af dat de regionale woonruimteverdeling het kader vormt voor de lokale woonruimteverdeling en dat de regionale prestatieafspraken hierover in de Delftse woonruimteverdeling opgenomen worden.

De regionale afspraken

Afspraken over slaagkans

- De SVH draagt er zorg voor dat in Oud-Haaglanden per gemeente jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende voorraad (exclusief de nieuwbouw) en 90% van de nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen aan de BBSH-doelgroep wordt verhuurd.
- Partijen spreken af dat de slaagkans in de regio op een sociale huurwoning voor minima minstens gelijk moet zijn aan die van de BBSH-doelgroep, die weer minstens gelijk moet zijn aan die van de niet-BBSH doelgroep. Wanneer de slaagkans van de niet-BBSH doelgroep minder dan de helft is dan de slaagkans van de BBSH-doelgroep, is dit aanleiding om het hiervoor genoemde percentage aan te passen.

Afspraken over aanbodmodel

In het woonruimteverdelingsysteem per 1 januari 2005 wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen voor starters of doorstromers. Dit betekent dat een woningzoekende op alle woningen kan reageren wanneer hij/zij voldoet aan de passendheidcriteria.

De toewijzingsvolgorde onder de woningzoekenden die reageren, is als volgt:

1. sociaal medische urgenten, op basis van de vervaldatum urgentie
2. lokaal maatwerk, op basis van de inschrijvingsduur.
Volgorde bij lokaal maatwerk:
 - 2.1 woningzoekende die woont in de gemeente waarin de geadverteerde woning staat en die:
 - 2.1.1 een eengezinswoning of minimaal 5-kamerwoning achterlaat van een SVH-corporatie met een huur onder de huurprijsgrens en van minimaal 80 m2 gebruiksoppervlakte en verhuist naar een niet-eengezinswoning dan wel een eengezinswoning boven de huurprijsgrens
 - 2.1.2 65 jaar of ouder is en een zelfstandige woning achterlaat van een SVH-corporatie en verhuist naar een voor ouderen geschikte woning
 - 2.1.3 65 jaar of ouder is en verhuist naar een specifiek voor ouderen geschikt nieuwbouw of verbouwcomplex (dit geldt alleen bij de 1e verhuring en voor 50% van het complex)
 - 2.1.4 27 jaar of jonger is en verhuist naar een specifiek voor jongeren geschikt nieuwbouw of verbouwcomplex (dit geldt alleen bij de 1e verhuring en voor 50% van het complex)
 - 2.1.5 verhuist naar een nieuwbouwwoning op een herstructureringslocatie (dit geldt alleen bij de 1e verhuring en voor 50% van het complex)
 - 2.2 woningzoekende die niet woont in de gemeente waarin de geadverteerde woning staat en die een eengezinswoning of minimaal 5-kamerwoning achterlaat van een SVH-corporatie met een huur onder de huurprijsgrens en van minimaal 80 m2 gebruiksoppervlakte en verhuist naar een niet-eengezinswoning dan wel een eengezinswoning boven de huurprijsgrens
3. herstructureringsurgenten en urgenten met een woonkostentoeslag, op basis van de vervaldatum urgentie

4. overige woningzoekenden op basis van de inschrijvingsduur

Deze volgorde geldt voor geadverteerde woningen in Oud-Haaglanden en het Westland.

Inschrijvingsduur doorstromers:

Doorstromers krijgen als basisinschrijvingsduur 1/3 van hun woonduur. Daarnaast geldt dat doorstromers die:

- in 2004 hebben gereageerd op een woning de datum van hun eerste reactie na 1.1.1996 mogen optellen bij deze basisinschrijvingsduur
- in 2004 ingeschreven staan in het Westland de datum van hun inschrijving (na 1.1.1996) mogen optellen bij deze basisinschrijvingsduur

Per 1 januari 2007 wordt 1/3 woonduur ingeperkt, na 1 januari 2007 kan een doorstromer maximaal 4 jaar basisinschrijvingsduur krijgen.

Afspraken over herstructurering (zie ook rapportage van werkgroep Herstructurering)

1. Herstructureringskandidaten krijgen “absolute” voorrang en komen in aanmerking voor een gelijkwaardige woning (vastgelegd in regionale verordening). Herstructureringskandidaten krijgen bij gelijke vervaldatum voorrang bij verhuizing naar een woning binnen de gemeente.
2. Herstructureringskandidaten hebben het recht hun woonduur in de te herstructureren woning vanaf het moment van verhuizing gedurende 2 jaar toe te voegen aan de op te bouwen woonduur-jaren in hun nieuwe woning.

Afspraak 12

De gemeenteraad is op 10 januari 2002 accoord gegaan met het voorstel om de slaagkans in plaats van de kernvoorraad te hanteren. De afspraken over slaagkansen worden in principe door de gemeente voorgesteld en uit de notitie die in de gemeenteraad besproken is staan de volgende ‘slaaagkansafspraken’:

- slaagkans minima $\geq$ slaagkans BBSH-doelgroep $\geq$ slaagkans niet-BBSH doelgroep
- slaagkans starters en doorstromers is min of meer gelijk
- slaagkans starters onderscheiden naar leeftijd is min of meer gelijk.

Afspraak 13

De afspraak is dat jaarlijks 85 woningen voor bijzondere doelgroepen gereserveerd worden. Het gaat hierbij om woningen die bewoond gaan worden door cliënten van maatschappelijke instellingen die in hun woonsituatie begeleiding ontvangen van de instelling. Het SO adviseert het BWAD of een instelling aan de voorwaarde voldoet om hiervoor in aanmerking te komen. Het BWAD neemt een besluit. De gemeente levert jaarlijks een overzicht van het verwachte aantal benodigde woningen. Het betreft de volgende instellingen:

- SMO
- Stichting Jeroen
- IPSE
- Brandweer
- Onderwijs (programma jeugd en brede school, gemeente) tbv leraren
- Stichting Woonbegeleiding
- GGZ
- RMC (Regionaal meld- en coördinatiefunctie voor voortijdige schoolverlaters)
- COA (huisvesting statushouders)

Afspraak 18

Uitgangspunten Nota Woonruimte grote gezinnen:

1. Er wordt een bestuurlijke task force woonruimteverdeling grote gezinnen ingesteld.
2. Samen met de corporaties worden nadere prestatieafspraken gemaakt om passende huisvesting voor grote gezinnen (≥ 6 personen) beschikbaar te stellen. Die prestatieafspraken zullen zich richten op bouw en verbouw dan wel het aftoppen van de huren voor het creëren van grotere woningen.
3. Als flankerend beleid wordt met de corporaties onderzocht of het mogelijk is om te ruim wonende huishoudens te stimuleren te verhuizen.
4. Bij grote gezinnen (≥ 6 personen) die te klein (minder dan 14m² gbo per persoon) wonen en die een woningverbetering kunnen realiseren wordt in Delft het 14 m² criterium niet toegepast.
5. Grote gezinnen (≥ 6 personen) die te klein wonen (< 9 m²) wordt een urgentie verleend.

Afspraak 20

Volkshuisvestelijke doelstellingen bij verkoop van woningen:

- Verkoop moet bijdragen aan een meer gedifferentieerde voorraadopbouw over buurten en wijken
- Verkoopopbrengsten moeten worden ingezet om onrendabele investeringen te bekostigen voor doelgroepen van beleid
- Woningen in wijken die - op termijn - voor herstructurering in aanmerking komen en woningen met weinig toekomstwaarde worden niet verkocht
- Verkoop in mge-achtige constructies

Bijlage 2

Delfts sociaal plan bij gedwongen verhuizing ivm herstructurering

23 augustus 2005

Inleiding

Een aantal inwoners van de gemeente Delft, die een woning huren van een van de woningcorporaties, krijgen te maken met ingrijpende renovatie van de door hen gehuurde woning of met sloop en vervangende nieuwbouw.

Gevolg hiervan is meestal dat bewoners gedwongen dienen te verhuizen.

Om deze gedwongen verhuizing op een goede manier te laten verlopen, zijn een aantal regelingen ontworpen, die zijn vastgelegd in dit sociaal plan.

De inhoud van het sociaal plan heeft een **verplichtend** karakter voor de professioneel betrokken partijen, te weten de woningcorporaties en de gemeente Delft.

Het sociaal plan is uitsluitend van toepassing op inwoners van de gemeente Delft, die een zelfstandige woning huren en die gedwongen moeten verhuizen in verband met een herstructureringsplan.

De afspraken in dit sociaal plan zijn mede gebaseerd op de “Regionale Huisvestingsverordening Haaglanden 2005”.

1. Algemeen

Om onduidelijkheid te voorkomen, dient per herstructureringsproject (of per deelproject, afhankelijk van de totale omvang) één vaste datum te worden vastgesteld, vanaf wanneer het sociaal plan voor dat project met alle bijbehorende rechten van toepassing is.

In veel gevallen valt deze “**peildatum**” samen met de start van het uitplaatsingstraject. Bij grotere herstructureringsopgaven zal dat niet altijd mogelijk zijn. In elk geval zal aan nieuwe huurders die na de ‘peildatum’ in een woning in het herstructureringsgebied komen wonen duidelijk gemaakt worden dat zij géén rechten kunnen ontlenen aan de inhoud van het sociaal plan.

2. Aanbod andere woning¹

Er is een regionale voorrangsregeling voor de huurder met eventuele huisgenoten. Deze geldt ook voor Delft. Daarnaast kent Delft aanvullende afspraken voor herstructureringskandidaten, die als aanvulling op de regionale afspraken worden gehanteerd.

De regeling voor het verkrijgen van een andere woning kent de volgende ingrediënten :

- a. De urgentie wordt toegekend voor 1 jaar. Indien na dat jaar nog geen alternatieve woonruimte gevonden is wordt individueel beoordeeld of verlenging noodzakelijk is.

¹ In relatie tot het ‘laatste kansbeleid’ in Delft is bij het verlenen van rechten op vervangende woonruimte een aanvullende procedure van toepassing voor uit te plaatsen huurders met een laatste kanscontract of zorgcontract. Zie bijlage B.

- b. De urgentie geeft voorrang op 'overige' woningzoekenden in de regio Haaglanden voor woningen die voldoen aan het 'zoekprofiel' voor de betreffende herstructureringskandidaat.

Een herstructureringskandidaat heeft echter **géén** voorrang op:

- urgent woningzoekenden met een sociaal/medische indicatie
- woningzoekenden die een andere woning aanvragen in het kader van 'lokaal maatwerk'

- c. Het zoekprofiel voor herstructureringskandidaten in Delft is als volgt:

huidig woningtype van kandidaat	gelijkwaardig woningtype
<i>Eengezinswoning</i>	Alle woningtypes met uitzondering van aangepaste of aan te passen benedenwoningen voor mensen met een handicap
<i>Benedenwoning</i>	Alle woningtypes met uitzondering van aangepaste of aan te passen benedenwoningen voor mensen met een handicap
<i>Bovenwoning</i>	• Bovenwoning/portiekwoning • Bovenmaisonnette • flat met of zonder lift 1^e etage en hoger
HAT-eenheid	HAT-eenheid

In aanvulling hierop gelden de volgende toevoegingen:

toevoegen van het woningtype '**eengezinswoning**' indien:

- het huishouden van de hoofdbewoner uit minimaal 4 personen bestaat, waarvan tenminste 2 kinderen jonger dan 12 jaar.
- het huishouden van de hoofdbewoner naast de hoofdbewoner minimaal 4 thuiswonende kinderen omvat.

toevoegen van het woningtype '**benedenwoning/gelijkvloers of traploos bereikbaar**' indien:

- een van de bewoners in het huishouden 65 jaar of ouder is.

Verder dient de herstructureringskandidaat - voor wat betreft gezinssamenstelling en inkomen - te voldoen aan de voorwaarden voor de woning zoals omschreven in de advertentie in de 'woonkrant'.

- d. Voor de bepaling van de volgorde van de kandidaten voor een woning zijn de navolgende regels van belang:

In het geval dat meerdere herstructureringskandidaten op dezelfde woning reageren, gaat de kandidaat met een **verlengde** voorrangsverklaring voor.

Indien dit niet van toepassing is, gaat de kandidaat van wie de voorrangsverklaring het eerst eindigt, voor.

Indien ook dit niet van toepassing is, gaat de kandidaat voor, waarvan de hoofdhuurder bij toekenning van de voorrangsverklaring de hoogste leeftijd heeft.

Deze laatste regel is **niet** van toepassing indien een van de kandidaten met gelijke vervaldatum voor de urgentie reageert op een woning met dezelfde (CBS-)wijkcode als het door hem te verlaten adres.

Indien beide kandidaten een adres verlaten met dezelfde (CBS-)wijkcode, gaat de kandidaat met de langste woonduur in de te verlaten woning voor.

- e. Een urgente behoudt zijn in de te verlaten woning opgebouwde woonduur gedurende de eerste **twee** jaar na zijn verhuizing. Dit wordt schriftelijk bevestigd bij het verlaten van de woning.
- f. Volwassen inwoners krijgen geen zelfstandige voorrangsmogelijkheid; zij dienen mee te verhuizen met de huurder.

Per herstructureringsproject is het mogelijk om woningbezit te reserveren voor de uit te plaatsen huurders, die willen terugkeren. Een claim hierop wordt door de verantwoordelijke corporatie officieel aangemeld bij de Gemeente Delft en zo goed mogelijk gespecificeerd. De claim beslaat maximaal 50% van de te renoveren of nieuw te bouwen woningen.

3. Bijdragen in de verhuiskosten

- a. Verhuiskostenvergoeding: € 5000,- (prijsspeil 1 januari 2005); dit bedrag wordt jaarlijks vóór 1 maart geïndexeerd met het door CBS vastgestelde inflatiepercentage – het CPI.
Over het voor het nieuwe kalenderjaar vast te stellen bedrag wordt jaarlijks in het “Sociaal Overleg” tussen de Delftse corporaties besloten.
- b. In geval de betrokken huurder wordt uitgeplaatst naar een wisselwoning, om na uitvoering van de ingreep weer terug te kunnen keren naar de oorspronkelijke woning, wordt een ‘wisselwoningvergoeding’ uitgekeerd; deze bedraagt € 1015,28 (prijsspeil 1 januari 2005). Dit bedrag wordt jaarlijks vóór 1 maart geïndexeerd met het door CBS vastgestelde inflatiepercentage – het CPI.
Over het voor het nieuwe kalenderjaar vast te stellen bedrag wordt jaarlijks in het “Sociaal Overleg” tussen de Delftse corporaties besloten.
- c. De huur van de door de verantwoordelijke corporatie ter beschikking gestelde wisselwoning is maximaal gelijk aan de huur van de tijdelijk te verlaten woning.
- d. Om het betalen van ‘dubbele huur’ tijdens de verhuisperiode te voorkomen is de ingangsdatum van de huur van de nieuwe woning gelijk aan de einddatum van de huur van de oude woning, met dien verstande dat de huurder daarna 1 maand de tijd heeft om de oude woning leeg op te leveren.
- e. De Gemeente Delft heft geen leges voor de huisvestingsvergunning voor de nieuwe woning.
Indien de kandidaat verhuist naar een andere gemeente zal de corporatie de daar berekende leges aan de huurder vergoeden.
- f. De normale administratie- of contractkosten voor de nieuwe woning wordt kwijtgescholden/ dan wel de door een andere verhuurder berekende kosten aan de huurders wordt vergoed.

4. Overige financiële regelingen

- a. Eventuele aanpassingen in het huurbeleid voor het te herstructureren complex worden door de betrokken corporatie zelf vastgesteld.
- b. De verantwoordelijke corporatie stelt een “sociaal fonds” beschikbaar. Uit dit fonds worden eventuele goederen en diensten (verhuisbedrijf bijv.) geleverd indien duidelijk is dat huurders ernstig in de problemen komen door de gedwongen verhuizing, er geen sprake is van een eigen sociaal netwerk en huurder over geringe financiële middelen beschikt.

De betreffende corporatie stelt hiervoor in overleg met de betrokken bewonersvertegenwoordiging eigen criteria vast, passend bij de lokale situatie.

- c. Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (“ZAV”) bij het verlaten van de woning. Leidraad voor de door de verantwoordelijke corporatie te maken regeling is:
- het ZAV-beleid van de corporatie zoals dat ook bij normale mutaties gehanteerd wordt.
 - de vertrekkende huurder krijgt een vergoedingsvoorstel van de corporatie voor de achter te laten voorzieningen.
 - er is ingeval van verschil van mening een mogelijkheid om een onafhankelijke partij - die beider instemming heeft - een eindoordeel te laten geven, die voor beide partijen bindend is.
 - de ZAV dient aantoonbaar te zijn aangebracht vóór bekendmaking van de herstructureringsplannen voor het complex.

5. Maatregelen in verband met zorgvuldig beheer tot aan sloopdatum

- a. Leegkomende woningen worden te allen tijde gebruikt voor tijdelijke verhuur tot een moment zo dicht mogelijk bij de daadwerkelijke start van de eventuele sloop/ingrijpende renovatie. De tijdelijke verhuur wordt uitgevoerd op basis van de Leegstandswet na schriftelijke toestemming van de gemeente Delft middels het verstrekken van een vergunning. Uitzonderingen op de afspraak over tijdelijke verhuur zijn slechts mogelijk als de ingreep volgens de planning binnen 6 maanden na start van de uitplaatsing zal beginnen of als de leegkomende woning gezien (woon-)technische staat feitelijk onbewoonbaar is.
- b. Woningen die definitief leeg blijven worden ‘ontmanteld’ (verwijderen/afsluiten van nutsvoorzieningen en van nog bruikbare onderdelen, zoals geisers); daarna wordt de woning ofwel goed dichtgezet of een ‘bewoond aanzien’ gegeven.
- c. De corporatie voert het normale klachtenonderhoud uit, echter wel aangepast aan de restant-levensverwachting van de woning.
- d. Corporatie en gemeente spannen zich in om betrokken instanties, zoals Reiniging, Brandweer en Politie, te betrekken bij het leveren van de noodzakelijke extra inspanningen om veiligheid en leefbaarheid op een aanvaardbaar peil te houden.

N.B.:

Behoudens hierboven geschetste kaders is het mogelijk dat een corporatie op het buurt-/complexniveau waarop de afspraken gemaakt worden het sociaal plan aanvult met voor die specifieke situatie noodzakelijke afspraken.

*Dit kunnen **geen** aanvullingen op de individuele financiële tegemoetkomingen betreffen.*

Bijlagen:

- A. Klachtenregeling
- B. Procedure uitplaatsing van huurders met een laatste kanscontract of pensionovereenkomst

Bijlage A

bij “Delfts Sociaal Plan bij gedwongen verhuizing in verband met herstructurering”

Klachtenregeling

Klachten van bewoners - eventueel vertegenwoordigd door een belangenorganisatie - die verband houden met de uitvoering van de regelingen zoals vastgelegd in deze notitie, worden als volgt behandeld:

Stap 1: De huurder van de te slopen of te renoveren woning waarvoor dit sociaal plan van toepassing is verklaard legt zijn klacht schriftelijk of mondeling voor aan de betreffende woningcorporatie. De woningcorporatie onderzoekt de klacht en handelt deze naar bevinden - conform de eigen geschillenregeling - af. In principe wordt hiervoor een termijn van 3 weken na indiening van de klacht gehanteerd.

Stap 2: als de klager niet tevreden is over de afhandeling van de klacht door de corporatie, kan hij zich middels een schriftelijke melding wenden tot de Geschillencommissie Huursector.

Deze stelt een onderzoek in en doet uiterlijk na 4 weken uitspraak over de rechtmatigheid van de klacht.

Indien de huurder ook dan nog niet tevreden is over de afhandeling, kan hij/zij de zaak voorleggen aan het kantongerecht.

Bijlage B

bij “Delfts Sociaal Plan bij gedwongen verhuizing in verband met herstructurering”

Procedure uitplaatsing van huurders met een laatste kanscontract of pensionovereenkomst

Omgaan met Laatste kans contracten en pensionovereenkomsten in herstructureringsgebieden:

1. De uitverhuizende corporatie kijkt in de computer na of er sprake is van Laatste Kanscontracten of pensionovereenkomsten van de Stichting Maatschappelijke Opvang.
2. Indien er sprake is van dergelijke contracten worden de zorgregelaar en medewerker SMO geïnformeerd.
3. Zorgregelaar en SMO medewerker beoordelen of betrokkene wel of niet in aanmerking kan komen voor zelfstandige huisvesting, zonder aanvullend contract. Indien dit kan krijgt betrokkene een urgentie om zelfstandig een woning te vinden. Er wordt een aantekening in het memoveld MTM geplaatst. Eventueel kan ook een pensionovereenkomst worden omgezet in een Laatste Kans Overeenkomst.
4. Medewerker corporatie legt samen met zorgcoördinator of medewerker SMO huisbezoek af en informeert betrokkene.
5. Indien nodig zet zorgcoördinator of medewerker SMO een zoekopdracht uit bij de corporaties.
6. Bij het verhuizen naar de nieuwe woning wordt opnieuw een Laatste kans Overeenkomst of een zorgcontract aangeboden.

