



Aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder	Team	Bijlage	Datum	Onderwerp
Theo Faber	STAF	1	19 juli 2023	Herstructurering Paasduinweg Buren

Geachte leden van de raad,

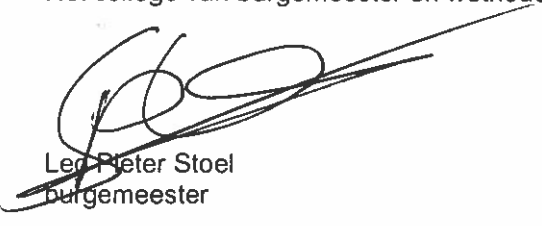
Middels deze brief informeren we u over de herstructurering van de Paasduinweg 16, 18, 20 en 22 te Buren.

De brand van 19 februari jongstleden aan de Paasduinweg 22 is dusdanig geweest dat de verzekeringsmaatschappij heeft aangegeven dat die gesloopt dient te worden. De woning betreft een gedateerde 2 onder 1 kap woning waarbij de herbouw van één helft onwenselijk is. Om deze reden heeft het GWA de herinrichting van het gebied onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de woningen niet voldoen aan de huidige kwaliteitseisen vanuit het Strategisch Voorraad Beleid. Bij mutatie worden soortgelijke woningen zodanig aangepast dat ze door een plattegrondverbetering en meerdere aanpassingen wel voldoen aan de kwaliteitseisen. Daarnaast zullen de woningen extra verduurzaamd moeten worden om te kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidsambities van de gemeente. Vanwege deze kosten en de voorziene onderhoudskosten heeft het college besloten om de gemeentelijke huurwoningen Paasduinweg 16, 18, 20 en 22 te gaan slopen en het gebied te gaan herstructureren.

Deze grote ingreep betekent dat de huurders de woningen moeten verlaten. Dit heeft behoorlijke gevolgen voor de bewoners. Zij zullen hun vertrouwde omgeving (tijdelijk) moeten verlaten en van een nieuw huis een thuis moeten maken. Om deze reden heeft het college het Sociaal Plan Paasduinweg Buren opgesteld. In het Sociaal Plan zijn de rechten en plichten van de individuele huurder(s) en verhuurder verwoord.

Het beoogd effect is de herstructurering van de Paasduinweg te Buren en hiermee de nieuw te bouwen woningen te laten aansluiten aan de (toekomstige) woonbehoeften.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders


Leo Pieter Stoel
burgemeester


Iwan Valk
secretaris-directeur

Bijlagen:
Sociaal plan Paasduinweg Buren juli 2023

Jelmeraweg 1
9162 EA
Ballum-Ameland
Tel. 0519-555555
Fax 0519-555599

Postadres:
Postbus 22
9160 AA
Hollum-Ameland

info@ameland.nl
www.ameland.nl

Sociaal Plan

Paasduinweg 16, 18, 20 en 22

te Buren



Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA)

Datum: Juli 2023

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Herstructureringsbesluit
- 1.3 Sociaal Plan
- 1.4 Geldigheid

2. Procedure

- 2.1 Sloopbesluit en sloopdatum
- 2.2 Persoonlijke begeleiding
- 2.3 Huurbeëindiging door de huurder
- 2.4 Onderhoud tot einddatum huurovereenkomst
- 2.5 Verhuur van leegstaande woningen

3. Herhuisvesting

- 3.1 Herstructureringsurgente
- 3.3 Verhuizen naar tijdelijke huisvesting
- 3.3 Spijtoptantenregeling huurders in tijdelijke woonruimte
- 3.4 Spijtoptantenregeling huurders in vervangende woning
- 3.5 Terugkeergarantie

4. Vergoedingen

- 4.1 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten
- 4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen
- 4.3 Vergoeding voor aansluitkosten gas, water en licht
- 4.4 Voorkomen dubbele huur

5. Leefbaarheid

6. Extra voorzieningen

7. Slotbepalingen

Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 februari 2023 is een brand ontstaan in de gemeentelijke huurwoning Paasduinweg 22. De brand is dusdanig geweest dat de verzekeringsmaatschappij heeft aangegeven dat de Paasduinweg 22 gesloopt en herbouwd dient te worden. Het betreft een gedateerde 2 onder 1 kap woning Paasduinweg 20-22 waarbij de herbouw van één helft onwenselijk is. Om deze reden heeft het GWA (Gemeentelijk Woonbedrijf Ameland) de herinrichting van het terrein onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat de Paasduinweg 16-18 en 20 niet voldoen aan de huidige kwaliteitseisen vanuit het Strategisch Voorraad Beleid. Daarnaast zullen de woningen verder verduurzaamd moeten worden om te kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidsambities van de Gemeente Ameland. Vanwege deze kosten en de voorziene onderhoudskosten is het GWA van plan de woningen Paasduinweg 16-18, 20-22 te slopen en nieuwe woningen te bouwen.

Deze grote ingreep betekent dat de huurders de woningen moeten verlaten. Dat heeft voor de bewoners behoorlijke gevolgen. Daarom heeft het college Burgemeester en Wethouders van Ameland dit Sociaal Plan Paasduinweg (verder Sociaal Plan genoemd) opgesteld. In dit Sociaal Plan zijn de rechten en plichten van de individuele huurder(s) en verhuurder verwoord.

De opgenomen afspraken, regelingen en bepalingen gelden voor alle huurders van de te slopen woningen met een huurcontract voor **onbepaalde** tijd vanaf het moment van vaststelling van dit Sociaal Plan. De voormalige huurder van de Paasduinweg 22 heeft vanwege brandschade aan zijn woning met spoed een vervangende woonruimte gekregen, deze opgenomen afspraken, regelingen en bepalingen zijn alsmede van toepassing op de voormalig huurder van nummer 22.

1.2 Herstructureringsbesluit

Na het slopen van de woningen worden op deze locatie woningen teruggebouwd.

De voorlopige uitgangspunten bij de planontwikkeling zijn:

- Nieuwbouw van minimaal 4 betaalbare-, energiezuinige- en duurzame woningen;
- De woningen worden gebouwd naar huidige en toekomstige woonwensen, beeldkwaliteitsniveau van de Gemeente Ameland en conform de eisen van het Bouwbesluit.

In de uitwerking van het stedenbouwkundigplan informeert het GWA, bewoners en andere belangstellenden. Zij worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten.

1.3 Sociaal Plan

De huurders zullen als gevolg van de sloop, moeten verhuizen. Naar tijdelijke huisvesting als zij terug willen terugkeren in een te bouwen nieuwbouwwoning op de Paasduinweg of naar vervangende huisvesting als zij definitief naar een andere woning willen verhuizen. Om met deze huurders goede afspraken te maken over de herhuisvesting en de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten heeft het GWA dit Sociaal Plan opgesteld.

1.4 Geldigheid

Dit Sociaal Plan is geldig voor de huurders die op het moment van vaststelling ervan met een contract voor onbepaalde tijd een woning huren aan de Paasduinweg 16, 18 en 20, alsmede van toepassing op de voormalig huurder van nummer 22 die vanwege brandschade zijn woning heeft moeten verlaten.

Daar waar in dit Sociaal Plan sprake is van huurder(s), wordt bedoeld één huishouden.

2. Procedure

2.1 Sloopbesluit GWA en sloopdatum

Het college van de gemeente Ameland neemt het sloopbesluit voor de woningen. De periode tussen het sloopbesluit en de startdatum van de sloopwerkzaamheden is tenminste 12 maanden. Het sloopbesluit wordt uiterlijk 12 maanden voor de startdatum van de sloopwerkzaamheden, schriftelijk aan huurders meegedeeld. Tegelijkertijd worden de huurders ook schriftelijk op de hoogte gesteld van het Sociaal Plan.

Officiële huuropzegging

Uiterlijk 6 maanden voor de startdatum van de sloopwerkzaamheden wordt schriftelijk aan de huurders, die op dat moment nog in een van de 3-woningen wonen, de huur opgezegd door GWA wegens dringend eigen gebruik. Voor de huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd blijven de bepalingen van het Sociaal Plan van kracht.

2.2 Persoonlijke begeleiding

Het GWA vindt persoonlijke begeleiding van huurders in het herstructureringsgebied belangrijk. Een medewerker van het GWA gaat in ieder geval vanaf 12 maanden tot uiterlijk 9 maanden voor de startdatum van de sloopwerkzaamheden op huisbezoek bij de huurders. Doel van het gesprek is:

- Het informeren van de huurder(s) over de procedure rondom de sloop/nieuwbouw;
- Het inventariseren en actualiseren van de woonwensen van de huurder(s) voor de huisvesting;
- Het inventariseren van eventuele aanpassingen in het kader van de WMO;
- Het inventariseren van eventuele knelpunten bij de huurder(s).

Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.

Deze medewerker van het GWA is aanspreekpunt voor de huurder(s). Zij kunnen altijd bij hem/haar terecht met vragen en opmerkingen over de sloop/nieuwbouwplannen en het Sociaal Plan. Indien nodig worden extra huisbezoeken afgelegd.

2.3 Huurbeëindiging door huurder

Zodra de huurder tijdelijke of vervangende huisvesting heeft gevonden zegt hij de huur van de huidige woning schriftelijk op. Op dat moment wordt een afspraak gemaakt voor een voorinspectie. Tijdens de voorinspectie worden afspraken gemaakt hoe de woning moet worden opgeleverd.

De huurder heeft, vanaf de datum waarop de huur van de huidige woning wordt beëindigd, maximaal 30 dagen tijd om te verhuizen. Aan het einde van die periode, of zoveel eerder als de huurder de sleutels inlevert, vindt een controle van de woning plaats.

2.4 Onderhoud tot einddatum huurovereenkomst

In de periode tot de sloop van de woningen worden de woningen sober en doelmatig onderhouden. Onderhoud vindt plaats bij klachten van de huurder. Er worden geen planmatig onderhoud en geriefsverbeteringen meer uitgevoerd. Voor specifieke problemen wordt in overleg met de huurder naar de beste oplossing gezocht. De huurder moet tot aan de sloop veilig en gezond in de woning kunnen blijven wonen.

2.5 Verhuur van leegstaande woningen

Het GWA kan een leegstaande woning vanaf het sloopbesluit verhuren op basis van de Leegstandwet. Mensen die een woning tijdelijk huren kunnen geen aanspraak maken op verhuiskostenvergoeding en kunnen niet met voorrang terugkeren. Het GWA kan de woningen ook door middel van een gebruikersovereenkomst tijdelijk laten bewonen (ook wel anti-kraak genoemd).

3. Herhuisvesting

3.1 Herstructureringsurgent

De huurders van de Paasduinweg 16, 18 en 20 met een contract voor onbepaalde tijd, alsmede de voormalig huurder van nummer 22 die vanwege brandschade zijn woning heeft moeten verlaten worden aangemerkt als herstructureringsurgent en hebben voorrang bij de toewijzing van vrijkomende woningen van het GWA met minimaal dezelfde kwaliteit standaardvoorzieningen.

De rangorde van de herstructureringsurgenten onderling wordt bepaald door respectievelijk passendheid (zoals vastgelegd in de huisvestingsverordening/het toewijzingsbeleid van Gemeente Ameland) en woonduur met betrekking tot de te slopen woning.

Als een huurder een hogere inkomen heeft dan de inkomensgrens (€48.625 in 2023) dan moet hij/zij normaal gesproken 100% van de maximale huur betalen. Deze inkomensgrens geldt niet voor herstructureringsurgenten. De huurder kan, als hij/zij boven deze inkomensgrens zit, als herstructureringsurgent de streefhuur van 72.5% betalen.

3.2 Verhuizen naar tijdelijke huisvesting

Als huurders willen terugkeren naar de nieuw te bouwen woningen biedt het GWA tijdelijke huisvesting aan in de vorm van een "tijdelijke" woning. Huurders hebben daarnaast een inspanningsverplichting om zelfstandig in hun herhuisvesting te voorzien. Wanneer er bij het GWA een andere huurwoning met minimaal dezelfde kwaliteit standaardvoorzieningen beschikbaar komt, attendeert het GWA de huurder hierop. Huurders moeten zelf op woningen reageren.

De (netto) huur van de tijdelijke woning van het GWA is maximaal € 75,- hoger dan de huur van de te verlaten woning. Het huurcontract voor de tijdelijke woning wordt aangegaan voor de tijd dat de vervangende nieuwbouwwoning nog niet gereed is voor bewoning evenals een periode van maximaal 30 dagen nadat het GWA de nieuwe woning aan de huurder ter beschikking heeft gesteld. De huurder is verplicht binnen deze termijn de tijdelijke woning te ontruimen.

- De netto huur van de tijdelijke woning wordt tijdens de looptijd van het contract niet verhoogd.
- Er wordt geen dubbele huur in rekening gebracht bij de huurder die verhuist naar een andere huurwoning van het GWA. Huurder betaalt de huur van de woning waarvan het contract actief is.

3.3 Spijtoptantenregeling huurders in tijdelijke woning

Huurders die alsnog definitief in de tijdelijke woning van het GWA willen blijven kunnen dit aangeven. Het tijdelijk huurcontract voor de tijdelijke woning wordt dan omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Dan wordt ook **met terugwerkende kracht**, dit is de datum waarop de woning is betrokken, de huurprijs vastgesteld op de huurprijs zoals die zou gelden bij vervangende huisvesting.

3.4 Spijtoptantenregeling huurders in vervangende woning

Huurders die kiezen voor vervangende huisvesting, maar later spijt krijgen en toch willen terugkeren naar de nieuw te bouwen woningen kunnen dit aangeven bij het GWA. Zij krijgen, tot het moment dat de woningen aan andere belangstellenden worden aangeboden, op eigen verzoek alsnog binnen het project een woning aangeboden. Er wordt echter geen nieuwe tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten verstrekt.

3.5 Terugkeergarantie

Huurders van de te slopen woningen hebben de garantie dat zij een betaalbare nieuw te bouwen woning kunnen krijgen aan de Paasduinweg. Een betaalbare huurwoning heeft een aanvangshuur van maximaal de rekenhuur van € 808,06 (prijspeil 2023). Enkele woningen zullen worden gelabeld voor

de terugkeerders. Wanneer er meerdere kandidaten zijn voor een woning heeft de huurder die het langst een te slopen woning huurt eerste keus.

4. Vergoedingen

4.1 Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten

Huurders krijgen per huishouden een éénmalige tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van € 7.156,- (prijspeil 28 februari 2023). De helft van de vergoeding wordt uitbetaald na opzegging van de huur van de te slopen woning. Na het inleveren van de sleutel van de woning en na controle van de woning betaalt GWA de andere helft van de vergoeding uit. Huurder heeft dit bedrag maximaal twee weken na inleveren van de sleutel op zijn rekening staan.

Huurachterstanden, mutatiekosten en eventuele andere schulden bij GWA worden met de vergoeding verrekend. Van verrekening uitgezonderd zijn, huurders die vallen onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).

Het recht op de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten vervalt:

- als de huurder de woning niet op de startdatum van de sloopwerkzaamheden heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is.
- als de woning vrij komt door gerechtelijke ontruiming.
- bij het overlijden van de huurder waarbij geen andere bewoners in de woning blijven wonen.

4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen

Naast de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten kan een aanvullende vergoeding worden gegeven voor zelf aangebrachte voorzieningen. Deze voorzieningen, zijnde verbeteringen, moeten door de huidige huurder al zijn aangebracht voordat het sloopbesluit werd meegedeeld en hiervoor moet schriftelijke toestemming zijn gegeven door het GWA. Het is aan de huurder dit aan te tonen.

Een eventuele vergoeding wordt bepaald met inachtneming van de ouderdom van de betreffende voorziening, de zogenoemde afschrijving.

Indien de voorziening niet vooraf is aangevraagd, beoordeelt de opzichter van het GWA of de voorziening in aanmerking komt voor een vergoeding. Komt de voorziening in aanmerking voor een vergoeding dan wordt deze berekend.

Meenemen zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders mogen de zelf aangebrachte voorzieningen meenemen, mits de woning blijft voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de woning blijft wind- en waterdicht en veilig;
- de aansluitingen van gas, water en elektra moeten bruikbaar en veilig blijven.

Indien de zelf aangebrachte voorzieningen asbesthoudend zijn dan wel het vermoeden hiervan aanwezig is, dan moet dit gemeld worden bij het GWA. De verwijdering van deze voorzieningen zal op kosten van de huurder plaatsvinden.

Bodemverontreiniging, veroorzaakt onder verantwoordelijkheid van de huurder is voor rekening van de huurder.

4.3 Vergoeding voor aansluitkosten water en licht, telefoon en UPC

Huurders krijgen een eenmalige vergoeding voor de aansluitkosten voor water, elektra en kabel (Noord) bij verhuizing naar vervangende huisvesting of tijdelijke huisvesting.

De vergoeding bedraagt € 100,- per huishouden. Het bedrag wordt uitgekeerd na het inleveren van de sleutel van de te slopen woning.

4.4 Voorkomen dubbele huur

Bij verhuizing van de te slopen woning naar een tijdelijke of vervangende huisvesting krijgt de huurder maximaal 30 dagen tijd om te verhuizen.

Bij verhuizing van de tijdelijke woning naar een nieuw te bouwen woning krijgt de huurder maximaal 30 dagen de tijd om te verhuizen. Over deze periode wordt geen huur gerekend voor de tijdelijke woning.

5. Leefbaarheid

Het GWA spant zich in voor de leefbaarheid van de buurt. Bij het handhaven van de leefbaarheid kan het GWA niet zonder medewerking van de omliggende bewoners die een oogje in het zeil houden en contact opnemen met het GWA bij bijzonderheden. Hiervoor worden de volgende maatregelen genomen.

- Het GWA draagt zorg voor het onderhoud aan de door de huurder netjes achtergelaten (voor)tuinen van de leeggekomen woningen.
- Om de woningen bewoond te laten lijken neemt het GWA, indien mogelijk, de gordijnen van de vertrekkende bewoners 'om niet' over.
- Het GWA verwijdert regelmatig de post.
- De woningen worden eventueel tijdelijk verhuurd.
- Bewoners van omliggende woningen worden op de hoogte gehouden over de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

6. Extra voorzieningen

- Oudere huurders kunnen voor het uitvoeren van werkzaamheden rondom de verhuizing gebruik maken van personele diensten van het GWA. Het kan hier gaan om activiteiten als afvoer van afval, ondersteuning bij verhuizing en inrichting. Daarbij moet in elk geval voldaan worden aan één van de volgende voorwaarden:
 - Huurder is 60 jaar of ouder en heeft geen mantelzorg
 - Huurder heeft een fysieke beperking en geen mantelzorg
- Aanpassingen voor gehandicapten uit de te slopen woning worden, indien mogelijk, overgebracht naar de volgende te betrekken woning zonder extra kosten of het opnieuw moeten doorlopen van procedures.
- Het GWA verwijdert de water-, gas- en elektrameters in de te slopen woningen. Voor het opnemen van de meterstanden en opzeggen van de betreffende contracten bij de nutsbedrijven is de vertrekkende huurder verantwoordelijk.

7. Slotbepalingen

In deze slotbepalingen staat onder andere opgenomen wat mogelijk is wanneer de huurder en het GWA een verschil van mening hebben over de handelwijze in de uitvoering van dit Sociaal Plan.

- Als dit Sociaal Plan gevolgen heeft die voor de ene huurder aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor een andere huurder, kan de huurder verzoeken om in dit specifieke geval van het Sociaal Plan af te wijken. Hiertoe moet de huurder een schriftelijk verzoek richten aan het GWA. Het GWA neemt over dit verzoek binnen 6 weken een beslissing. Deze beslissing wordt schriftelijk meegedeeld.
- De bepalingen in dit Sociaal Plan laten onverlet dat de huurder een beroep kan doen op de rechten die voortvloeien uit de individuele huurovereenkomst en/of wettelijke bepalingen.