

Sociaal Plan renovatie Opaallaan

1 december 2022



Inhoudsopgave

Sociaal Plan renovatie Opaallaan	1
Inhoudsopgave	2
1. Begripsbepalingen	3
1.1 Opaallaan	3
1.2 Toren(s).....	3
1.3 Huurder	3
1.4 Zelfstandige woning.....	3
1.5 Onzelfstandige woning	3
1.6 Campuscontract	3
1.7 Bewonersvertegenwoordiging	3
1.8 Renovatie	3
1.9 Verhuizing.....	4
1.10 Peildatum	4
2. Kader en doelgroep.....	5
3. Beschrijving project.....	5
4. Renovatie.....	6
4.1 Zelfstandige woningen.....	6
4.2 Vervangende huisvesting	7
4.2.1 Verhuizen naar een andere woning op de Opaallaan	7
4.2.2 Verhuizen en terugkeren naar de gerenoveerde woning	7
4.2.3 Verhuizen naar een woning buiten de Opaallaan	7
4.3 Campuscontracten	7
4.4 Huurachterstanden	8
4.5 Dubbele huurlasten	8
4.6 Verhuiskostenvergoeding	8
4.7 ZAV vergoedingen.....	8
4.8 Oplevering oude woning.....	9
5. Proces.....	9
5.1 Communicatie.....	9
5.3 Rol bewonersvertegenwoordiging	10
5.4 Onderhoud en leefbaarheid.....	10
5.5 Tijdelijke verhuur leegkomende woningen vanaf de Peildatum	10
5.6 Hardheidsclausule	10
5.7 Geschillen.....	10
5.8 Indexering.....	10
5.9 Evaluatie.....	10
5.10 Onvoorzien omstandigheden	11

1. Begripsbepalingen

Hieronder staan een aantal begrippen beschreven die in het document meerdere keren gebruikt worden. Om onduidelijkheid te voorkomen heeft DUWO de begrippen uitgeschreven:

1.1 Opaallaan

Het gehele wooncomplex in Hoofddorp aan de Opaallaan 30 t/m 1168 (even) bestaande uit 10 torens.

1.2 Toren(s)

De woontorens toren 1, 8, en 10, met de huisnummers 30 t/m 142, 828 t/m 940 en 1056 t/m 1168.

1.3 Huurder

De persoon die met betrekking tot een woning een huurovereenkomst heeft gesloten met stichting DUWO.

1.4 Zelfstandige woning

Een woning die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Hierbij kun je denken aan een eigen badkamer, toilet en keuken.

1.5 Onzelfstandige woning

Een woning die niet kan worden aangemerkt als een zelfstandige woning.

1.6 Campuscontract

Een huurovereenkomst met betrekking tot een voor studenten of promovendi bestemde woonruimte die voldoet aan het bepaalde in artikel 7:274d of artikel 7:274e Burgerlijk Wetboek.

1.7 Bewonersvertegenwoordiging

De vertegenwoordiging van bewoners, woonachtig in de woningen behorende bij het complex waarop deze beleidsregels van toepassing zijn. Voor de Opaallaan is dit de bewonersvereniging Duwoners.

1.8 Renovatie

Een ingrijpende verbouwing die de woning verbetert in comfort, uitstraling en/of aan de woning elementen toevoegt zoals een eigen keuken..

1.9 Verhuizing

Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

1.10 Peildatum

De datum die bepalend is voor de vraag of je recht hebt op vervangende huisvesting en een verhuiskostenvergoeding onder dit Sociaal Plan. De peildatum van dit Sociaal Plan is de datum van verzending van dit sociaal plan 01-12-2022

2. Kader en doelgroep

Dit Sociaal Plan van DUWO is als bijlage gevoegd bij de brief van 01-12-2022 en omvat het totale pakket aan voorwaarden en maatregelen dat DUWO heeft vastgesteld ten behoeve van het renovatieproject Opaalcampus, waarbij alle onzelfstandige wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten zullen worden vernieuwd en omgebouwd tot zelfstandige eenkamerwoningen.

Volgens de huidige planning zal het renovatieproject van start gaan op 01-07-2023. In dit Sociaal Plan kun je lezen wanneer jouw toren volgens de planning aan de beurt komt, hoe en welke vervangende woonruimte je kunt verkrijgen, wat je aan tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten ontvangt, wat het opleveringsniveau van je vervangende woning zal zijn en welke voorwaarden er bij dit alles gelden.

Dit Sociaal Plan is voor advies voorgelegd aan de bewonersvereniging Duwoners, die over de inhoud van het Sociaal Plan positief heeft geadviseerd.

Het Sociaal Plan is van toepassing op alle huurders van woonruimte als bedoeld onder 1.2, die vóór de Peildatum (01-12-2022) al huurder waren op basis van een campuscontract.

3. Beschrijving project

DUWO werkt continu aan het verbeteren van haar woningbezit, zo ook op de Opaalcampus. Op dit moment bestaan de torens 1, 8 en 10 uit onzelfstandige woningen (toren 7 is al in 2017 gerenoveerd en omgebouwd naar zelfstandige woningen).

De campus bestaat sinds 1996. Dit betekent dat de campus al ruim 20 jaar wordt gebruikt. Tijdens het project 'Opaalcampus bloeit' is de leefbaarheid van het complex aan de orde gekomen. Naar aanleiding van dit project is een rapport opgesteld waarin is geconcludeerd dat de campus aan renovatie toe is, waarbij met name de gemeenschappelijke keukens tot problemen leiden. De bewonersvereniging Duwoners is bij dit project betrokken geweest.

Alle woningen in de torens zijn voorzien van badkamers met een toilet. Voor het koken kun jij op dit moment als huurder gebruik maken van een gemeenschappelijke keuken. Daarnaast is op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenberging.

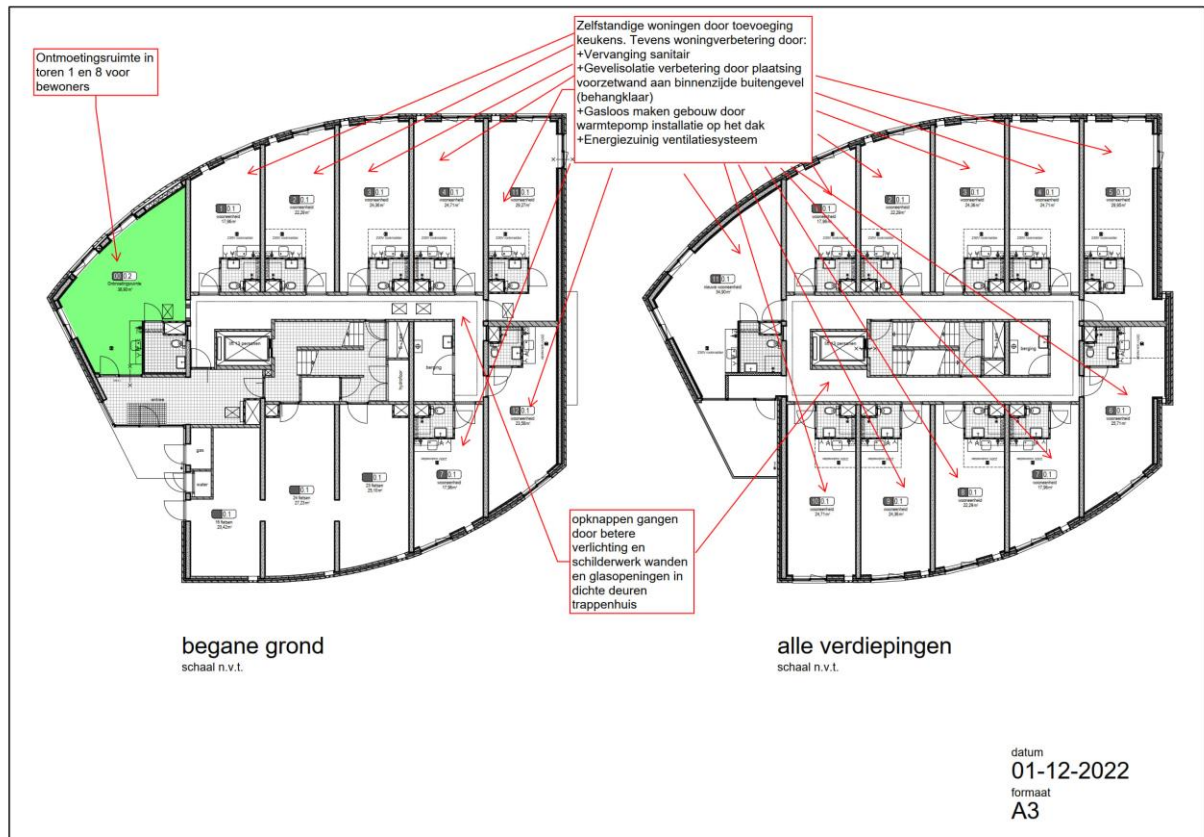
In alle woningen zal een keuken worden geplaatst. Hiermee zal ook de gemeenschappelijke keukens verdwijnen. Deze ruimte zal worden omgebouwd tot woning.. In de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond van toren 1 en 8 zal een gemeenschappelijke ruimte komen voor de bewoners van diezelfde toren. In toren 7 is reeds een wasserette die ook kan worden gebruikt door de bewoners van toren 1, 8 en 10

4. Renovatie

4.1 Zelfstandige woningen

Een toren op de Opaallaan, behalve de gerenoveerde toren 7, bevat op dit moment 57 'onzelfstandige woningen' verdeeld over 6 verdiepingen. Alle 57 onzelfstandige woningen van torens 1, 8 en 10 worden gerenoveerd en omgebouwd naar zelfstandige woningen. Dit wil zeggen dat alle woningen worden opgeknapt en voorzien van een eigen keuken. Ook de gemeenschappelijke keukens worden verbouwd tot zelfstandige woningen, behalve de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond van toren 1 en 8. Deze ruimtes zullen dienen als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van diezelfde toren. In toren 10 bevindt zich al een ontmoetingsruimte op de begane grond. Dit betekent dat elke toren na de verbouwing 62 zelfstandige woningen zal tellen. De balkons op de verdiepingen blijven voor de bewoners toegankelijk.

Hieronder tref je de verdiegingsplattegronden van de nieuwe situatie aan. In toren 7 kun je zien hoe de situatie er na renovatie uit zal zien.



Voor de woningen die in de gemeenschappelijke keukens worden gerealiseerd kom je in aanmerking voor huurtoeslag vanaf 23 jaar. Voor de andere woningen kom je in aanmerking voor huurtoeslag vanaf 18 jaar.

4.2 Vervangende huisvesting

DUWO zal je in beginsel vervangende woonruimte aanbieden. Lees hiervoor goed artikel 5.3 en 5.4. Dit heeft te maken met het feit dat je nog steeds in het bezit moet zijn van een studiebewijs en niet zomaar kan doorverhuizen als je een huurachterstand hebt.

DUWO biedt je de volgende mogelijkheden aan:

4.2.1 Verhuizen naar een andere woning op de Opaallaan

Je hebt de mogelijkheid om naar een andere onzelfstandige woning op de Opaallaan te verhuizen. Hierbij kan de voorkeur voor een type kamer worden doorgegeven. De woningen zullen worden toegewezen op basis van beschikbaarheid en inschrijfduur. Indien je wilt verhuizen naar eenzelfde type woning zal de huurprijs worden bevroren. Je gaat dus niet meer betalen tenzij je naar een grotere kamer verhuist.

Wel worden steeds per 1 juli de jaarlijkse huurverhogingen doorberekend. Mocht je willen verhuizen naar een woning op de Opaallaan, houd dan rekening met het feit dat ook de torens 8 en 10 binnen 2 jaar worden gerenoveerd en dat de mogelijkheid bestaat dat ook de andere torens van de Opaallaan in de toekomst gerenoveerd gaan worden. Dan zal je nog een keer moeten verhuizen. In dat geval kom je opnieuw in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding.

4.2.2 Verhuizen en terugkeren naar de gerenoveerde woning

Zolang je nog studeert heb je de mogelijkheid om tijdelijk naar een andere woning op de Opaallaan, of ergens anders, te verhuizen en daarna terug te keren naar de gerenoveerde woning. Er wordt in dit geval eenmaal een verhuiskostenvergoeding toegekend. Hierbij moet rekening worden gehouden met een verhoging van de huurprijs omdat de woning is gerenoveerd. We verwachten dat je tegen die tijd ook een bijzonder overlastbeding zult moeten tekenen.

4.2.3 Verhuizen naar een woning buiten de Opaallaan

Huurders hebben ook de mogelijkheid om naar een woning buiten de Opaallaan te verhuizen. Hierbij zal DUWO echter geen specifieke ondersteuning bieden. Huurders kunnen zelf reageren via het aanbod op de website van DUWO of een ander verhuurplatform. Als je kunt aantonen nog student of promovendus te zijn kom je wel in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding.

4.3 Campuscontracten

DUWO zal je geen andere woning en verhuiskostenvergoeding aanbieden als je niet langer als student of promovendus aan een onderwijsinstelling bent verbonden. Hierbij wordt verwezen naar artikel 7:274d lid 2 of artikel 7:274e lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. In deze artikelen staat uitgelegd wat er onder een student en promovendus wordt verstaan. Bij het aangaan van de nieuwe overeenkomst moet je kunnen aantonen dat je nog studeert of promoveert.

Als je geen campuscontract hebt, geldt dit natuurlijk niet.

4.4 Huurachterstanden

In geval van huurachterstanden zal een vergoeding als genoemd in artikel 5.3 en artikel 5.7 niet worden verrekend met de achterstand. Indien er na verrekening nog sprake is van een betalingsachterstand zal je enkel een vervangende woning worden aangeboden als je voor deze achterstand een betalingsregeling hebt getroffen. Deze regeling zal onderdeel uitmaken van de nieuwe huurovereenkomst waarbij niet nakoming van de regeling zal leiden tot een tekortkoming in de nakoming van die nieuwe overeenkomst.

4.5 Dubbele huurlasten

Wanneer je verhuist naar een andere woning van DUWO wordt een dubbele huurlast voorkomen doordat de huurbetalingsverplichting van de oude woning 1 dag voor de ingang van het nieuwe huurcontract wordt stopgezet.

4.6 Verhuiskostenvergoeding

DUWO is niet verplicht om een verhuiskostenvergoeding te betalen. Dit is alleen verplicht bij zelfstandige woningen en niet voor onzelfstandige woningen. Toch wil DUWO jou tegemoetkomen en hanteren wij om die reden de berekening van de verhuiskostenvergoeding die is vastgesteld door de bewonersorganisaties van DUWO in 2017. Deze vergoedingsregeling is al in de eerste nieuwsbrief met je gedeeld, Je kunt hem echter teruglezen op de Duwo site: <https://www.duwo.nl/renovatie-opaallaan>. Je vindt hier ook de nieuwsbrieven.

Je komt enkel in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding indien je kunt aantonen nog als student of promovendus verbonden te zijn aan een onderwijsinstelling. Dit geldt uiteraard alleen voor bewoners met een campuscontract.

De verhuiskostenvergoeding wordt, na verrekening van eventuele huurachterstanden, in twee termijnen uitbetaald. Na schriftelijke opzegging van je oude woning wordt 60% uitgekeerd en 40% na correcte oplevering van je oude woning conform artikel 4.8.

4.7 ZAV vergoedingen

ZAV staat voor 'zelf aangebrachte voorziening'. Als je zelf voorzieningen in de woonruimte hebt aangebracht mag je deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden. Als je vooraf toestemming hebt gekregen van DUWO om zelf een voorziening aan te brengen mag je deze in de woning achterlaten. Als je zelf aangebrachte voorzieningen hebt geplaatst die je niet kunt verwijderen en je niet naar je oude woning terugkeert, heb je alleen recht op een vergoeding als en voor zover deze bij de destijds gegeven voorafgaande schriftelijke toestemming voor het aanbrengen door DUWO is bepaald.

4.8 Oplevering oude woning

De te verlaten woning moet veilig, heel, dat wil zeggen in behoorlijke staat, met de volledige uitrusting (bijvoorbeeld sanitair, radiatoren, deuren etc.) en bezemschoon achtergelaten worden. De oplevering wordt benoemd in artikel 16 van de huurvoorwaarden.

Als je ervoor kiest om na de renovatie terug te keren naar de gerenoveerde woning dan is het mogelijk om de stoffering (gordijnen en vloer) te laten liggen tijdens de werkzaamheden. De aannemer zal voorafgaand aan de werkzaamheden jouw vloer afdekken ter bescherming van schade en ter plaatse van de nieuwe keuken bijwerken. Hierbij benadrukt DUWO wel dat eventuele schade niet hersteld of vergoed zal worden.

5. Proces

5.1 Communicatie

Je krijgt van ons op 01-12-2022 een brief met een uitnodiging voor de bewonersavond. De bewonersavond vindt plaats op 8 december en hier worden de voorlopige plannen gepresenteerd. Bij de brief van 01-12-2022 is dit Sociaal Plan aan je toegezonden. Bij deze brief zit ook een 'akkoordverklaring renovatie en huurbeëindiging' waarmee je als huurder onder de voorwaarden opgenomen in het Sociaal Plan (dus gegarandeerde herhuisvesting en een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten) akkoord gaat met het beëindigen van de huur wegens renovatie. We verzoeken je vriendelijk de akkoordverklaring ondertekend terug te sturen op de wijze als aangegeven.

DUWO zal contact met je opnemen om te inventariseren wat je woonwensen en persoonlijke omstandigheden zijn. DUWO zal proberen daaraan zoveel mogelijk tegemoet te komen.

DUWO zal gedurende het proces diverse spreekuren en informatieavonden organiseren. Tijdens deze momenten kan je je vragen stellen en word je bijgepraat over de voortgang van het proces. Daarnaast word je regelmatig op de hoogte gehouden door middel van een digitale nieuwsbrief.

Je hebt tijdens het gehele proces van de renovatie een vast aanspreekpunt voor vragen. Dit is Anita Veen van de vestiging Amsterdam, Jolien Beltman en Albertien Wijma, alledrie bereikbaar via 088 235 3888

Als 70% of meer van de zittende huurders bij aanvang van de renovatie akkoord gaat met de renovatie onder de voorwaarden van dit Sociaal Plan, zal DUWO tot uitvoering overgaan. Als dit percentage niet wordt gehaald behoudt DUWO zich het recht voor de renovatie niet uit te voeren.

5.2 Planning

Naar verwachting wordt in iedere toren 7 maanden gewerkt. Duwo behoudt zich het recht voor om af te wijken van dit plan en van deze planning door onvoorziene gebeurtenissen.

5.3 Rol bewonersvertegenwoordiging

DUWO overlegt over het project Renovatie Opaallaan met de bewonersvereniging Duwoners. Het overleg voldoet aan de verplichtingen uit de Woningwet en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.

De voortgang van de herontwikkeling (waaronder de uitplaatsingen) wordt periodiek met de bewonersvertegenwoordiging besproken.

5.4 Onderhoud en leefbaarheid

Vanaf 01-11-2022 wordt er geen planmatig onderhoud meer uitgevoerd aan de torens 1, 8 en 10. Wel worden alle noodzakelijke reguliere (dagelijks) onderhoud en reparaties uitgevoerd conform de regels van het reguliere klachtenonderhoud. Om de leefbaarheid in de buurt en de woning voorafgaand aan de renovatie op peil te houden, kan in overleg met de gemeente, een beheerplan worden opgesteld. Zaken als onderhoud aan tuinen en straten, verlichting, het plaatsen van afvalcontainers etc. komen hierin aan de orde.

5.5 Tijdelijke verhuur leegkomende woningen vanaf de Peildatum

De woningen van de te renoveren torens die vrijkomen tijdens het uitplaatsingstraject worden vanaf de Peildatum door DUWO uitsluitend nog voor een korte periode tijdelijk verhuurd, waarbij de huur op de afgesproken einddatum van rechtswege eindigt.

5.6 Hardheidsclausule

Als toepassing van dit Sociaal Plan in een individueel geval zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard kan DUWO van de toepassing van dit Sociaal Plan afwijken. Verzoeken om toepassing van deze hardheidsclausule dienen schriftelijk te worden gedaan. DUWO beslist op een dergelijk verzoek binnen dertig dagen na ontvangst. De beslissing wordt schriftelijk meegedeeld aan de verzoeker.

5.7 Geschillen

Je kunt een geschil over de toepassing van dit Sociaal Plan schriftelijk en gemotiveerd voorleggen aan de geschillencommissie.

5.8 Indexering

Jaarlijks, op 1 januari, worden de in dit Sociaal Plan genoemde bedragen, zoals de verhuiskostenvergoeding aangepast met het percentage waarmee de consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn gestegen.

5.9 Evaluatie

Dit Sociaal Plan zal met de bewonersvereniging worden geëvalueerd zo veel als DUWO dan wel de bewonersvereniging wenselijk acht.

5.10 Onvoorziene omstandigheden

Duwo kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor onvoorziene omstandigheden die kunnen leiden tot wijzigingen in het plan, of tot een verandering in de planning". Mochten er wijzigingen zijn, dan zal Duwo je zo spoedig mogelijk informeren.