



SOCIAAL PLAN

Herstructurering kleine woonwagencentra Emmen 2014

Auteur: Marije de Bruijn / Jeroen Kemna (coördinator woonwagenzaken)
Afdeling: DNW-VC
Versie : Sociaal Plan
Datum: 28 oktober 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Voorwoord	2
3.	Besluitvorming.....	2
4.	Hoe is dit sociaal plan tot stand gekomen	2
5.	Algemeen	2
5.1	Plangebied	2
5.2	Ingangsdatum	2
6.	Procedures.....	3
6.1	Beëindiging huurovereenkomst	3
6.2	Standplaatsen.....	3
6.3	Rangorde bij toewijzing tijdens het verplaatsingsproces	3
7.	Communicatie.....	4
7.1	Algemeen.....	4
7.2	Vastlegging afspraken	4
8.	Tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten	4
9.	Kerkhoflaan – aanvullende vergoeding.....	5
10.	Stimuleringsbijdrage verhuizing naar een woonwagenwoning.....	6
11.	Verkoop standplaatsen.....	7
12.	Huurprijzen standplaatsen en woonwagenwoningen.....	7
13.	Verplaatsing van woonwagens op huurstandplaatsen	7
14.	Schade- en risicoafdekking (excl. verplaatsing woonwagens)	8
14.1	Nulschouw.....	8
14.2	CAR-verzekering (CAR = Construction All Risks)	8
15.	Geschillen	9
16.	Hardheidsclausule	9
	BIJLAGE: Beoordeling van schade en de verder afhandeling	10

1. Inleiding

In dit Sociaal Plan zijn de elementen die in elk herstructureringsproject terugkomen opgenomen. Er is beschreven wat huurders/bewoners, die met een ingrijpende aanpak van hun woning/woonwagen te maken krijgen, van de gemeente, de corporatie(s) en eventuele andere instanties kunnen verwachten en wat er van de huurders/bewoners wordt verwacht.

In dit Sociaal Plan is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met de verschillende situaties bij de eventuele herstructurering van de kleine woonwagencentra te Emmen.

Daardoor is het voor de verschillende partijen duidelijk waar hij/zij op kan rekenen tijdens het proces. De verschillende partijen in het proces zijn:

1. De gemeente Emmen als verhuurder van de huidige huurstandplaatsen, woonwagens en toekomstige woonwageningen;
2. De huurders van de huurstandplaatsen;
3. De corporatie(s) als mogelijk toekomstig verhuurder van de huurstandplaatsen¹.

2. Voorwoord

De huurders van de standplaatsen op de kleine woonwagencentra krijgen een definitief onderkomen. Naast het brandveiligheidsaspect zal ook het aspect inzake regulering worden opgelost (*opheffen illegale of gedoogde situaties*).

3. Besluitvorming

Op d.d. 19 december 2013 heeft de Gemeente Emmen het beleid tot herstructurering van de vijf kleine woonwagencentra te Emmen vastgesteld.

4. Hoe is dit sociaal plan tot stand gekomen

Het sociaal plan is opgesteld door de gemeente. Het sociaal plan wordt aan de residerende hoofdbewoners van de huurstandplaatsen op de kleine woonwagencentra te Emmen verstrekt.

5. Algemeen

5.1 Plangebied

Dit Sociaal Plan heeft betrekking op de kleine woonwagencentra te Emmen, te weten:

1. Gierzwaluw
2. Kerkhoflaan, Schoonebeek
3. Lijsterveld
4. Vleerackers
5. Valtherlaan

Uitwerking van de eventuele herstructurering van voorgenoemde woonwagencentra houdt in dat de gemeente standplaatsen of huurwoningen in verhuur aanbiedt. Als alternatief kunnen de huurders kiezen voor een reguliere woning of voor vrijwillig vertrek naar elders.

Daarnaast zullen op enkele kleine woonwagencentra standplaatsen te koop worden aangeboden.

5.2 Ingangsdatum

- A. Het Sociaal Plan gaat in op het moment dat expliciet naar hoofdbewoners schriftelijk is gecommuniceerd dat door de gemeente aangewezen huurders kunnen of moeten verhuizen in het

kader van de herstructurering van het desbetreffende woonwagencentrum. Voor dat genoemde moment kan men dus geen aanspraak maken op de rechten zoals omschreven in dit sociaal plan.

- B. Het sociaal plan eindigt op 31 december 2015 of zoveel eerder als de herstructurering van het desbetreffende woonwagencentrum is afgerond.
- C. Vanaf de ingangsdatum van het Sociaal Plan hebben de huurders die op dat moment een standplaats voor onbepaalde tijd huren en in het kader van de herstructurering door de gemeente worden aangewezen om te kunnen of te moeten verhuizen, recht op een vergoeding onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit plan.

6. Procedures

6.1 Beëindiging huurovereenkomst

Indien voor herstructurering standplaatsen opnieuw moeten worden ingericht of woonwagens moeten worden verplaatst, dan is het noodzakelijk dat lopende huurovereenkomsten bij renovatie of gewijzigde omstandigheden (grotere standplaats, en dergelijke) worden aangepast of worden beëindigd. Dit laatste kan wanneer er sprake is van dringend eigen gebruik of dat bestaande illegale of gedoogde situaties dienen te worden opgeheven. Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt, indien van toepassing, een nieuwe huurovereenkomst gesloten. De beëindiging van de reguliere huurovereenkomst kan op verschillende manieren geschieden:

- 6.1.1 Huurders van standplaatsen van de gemeente Emmen kunnen volgens de regels van hun huidige huurovereenkomst de huurovereenkomst steeds opzeggen.
- 6.1.2. De gemeente kan, wanneer hiertoe aanleiding bestaat, een voorstel doen tot aanpassing van de bestaande huurovereenkomst. Op grond van artikel 7:220 BW moet de huurder onder bepaalde omstandigheden akkoord gaan met een *voorstel van de verhuurder* tot renovatie.
- 6.1.3 De gemeente en de huurder kunnen de huidige huurovereenkomst onder gezamenlijke instemming beëindigen (ontbinden). De beëindiging zal dan gepaard gaan met het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor een standplaats of reguliere huurwoning, tenzij er sprake is van een vertrek van de huurder.
- 6.1.4 De gemeente zal overgaan tot gedwongen huuropzeggingen (middels de daartoe geëigende gerechtelijke procedure) indien er geen onderlinge overeenstemming kan worden bereikt en de ontbinding van de huidige huurovereenkomst in het kader van de herstructurering wenselijk of noodzakelijk is. Daar waar geen sprake is van een reguliere huurovereenkomst zal de gemeente overgaan tot handhaving en derhalve beëindiging van de huidige (illegale of gedoogde) situatie.

6.2 Standplaatsen

- 6.2.1 Voor huurders van een standplaats die wordt opgeheven in het kader van het herstructureringsproces en die niet verhuizen naar een reguliere huurwoning van een corporatie, bestaat de mogelijkheid om een andere, nieuwe, standplaats of woonwagenwoning aangeboden te krijgen.
- 6.2.2 Op grond van het huurrecht dient er in bepaalde gevallen sprake te zijn van een aanbod van andere, passende, woonruimte. Hiervan is onder meer sprake bij de aanbidding van een andere standplaats of woonwagenwoning op een geherstructureerd woonwagencentrum of een reguliere huurwoning van een woningcorporatie. Mogelijk zal de rechter over een vordering tot huurbeëindiging beslissen. Uitgangspunt hierbij is hetgeen onder 6.1.2 is beschreven.

6.3 Rangorde bij toewijzing tijdens het verplaatsingsproces

Bij toewijzing van de nieuwe of vrijkomende standplaatsen tijdens het herstructureringsproces op het desbetreffende woonwagencentrum geldt de volgende rangorde:

- 6.3.1 De huurders van huurstandplaatsen op de desbetreffende locatie krijgen voorrang op de mensen op de wachtlijst van deze locatie.

- 6.3.2 Indien er (nieuwe) kavels worden verkocht op de desbetreffende locatie, hebben de huidige huurders van de locatie voorrang boven de mensen op de wachtlijst van de desbetreffende locatie. De mensen op de wachtlijst van de desbetreffende locatie hebben voorrang op de mensen op de overige wachtlijsten voor standplaatsen van de gemeente Emmen.

7. Communicatie

7.1 Algemeen

De hoofdbewoners van het desbetreffende woonwagencentrum ontvangen meerdere nieuwsbrieven, verslagen en voorstellen op papier. Alle hoofdbewoners krijgen een individuele bewonersmap uitgereikt, met hierin:

1. Gespreksverslagen.
2. Officiële documenten.
3. Nieuwsbrief.
4. Beeldmateriaal.
5. Mogelijkheid voor eigen aantekeningen.

Gedurende het verdere herstructureringsproces zal bovenstaande wijze van communicatie worden voortgezet.

7.2 Vastlegging afspraken

Alle afspraken tussen partijen waarbij ook de gemeente of corporatie(s) betrokken zijn, worden schriftelijk vastgelegd door de gemeente of corporatie en aan de betreffende partij toegezonden.

8. Tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten

- 8.1 De tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten geldt voor de huurders van een huurstandplaats van het desbetreffende woonwagencentrum die de huurstandplaats zonder onderbreking tot aan de verplaatsing in het kader van de herstructurering hebben bewoond, alleen indien de woonwagen daadwerkelijk door de gemeente wordt verplaatst of door huurder, dan wel gemeente, wordt verwijderd.

De tegemoetkoming geldt ook voor hoofdbewoners van het woonwagencentrum die de huurovereenkomst, *na door de gemeente aangewezen te zijn tijdens de herstructurering*, vrijwillig ontbinden en onder eigen verantwoordelijkheid naar elders vertrekken of een huurovereenkomst voor een reguliere huurwoning dan wel woonwagenwoning aangaan.

- 8.2 Indien in het belang van de herstructurering de huurovereenkomst van een huurder wordt beëindigd, en de huurder dient te verhuizen, verstrekt de gemeente als huidige verhuurder een tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten aan de huurder. Dit is een wettelijk vastgesteld bedrag (art. 7:297. BW)². *Prijspeil 1 maart 2013: €5.658,00*. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.
- 8.3 De onder 8.2 genoemde tegemoetkoming wordt in twee delen uitbetaald. De huurder ontvangt 70% bij het tekenen van de ontbindingsovereenkomst en de eventuele nieuwe huurovereenkomst van de standplaats of de woonwagenwoning. De overige 30% ontvangt de huurder na het inleveren van de sleutels van de eventuele huurberging en het leeg en bezemschoon achterlaten van de oude standplaats.

Als verschillende personen als huurder of hoofdbewoner worden vermeld, worden er geen dubbele tegemoetkomingen verstrekt. Het bedrag aan tegemoetkoming is een totaal en vast bedrag voor de verhuizing en (her)inrichting. Er worden geen afwijkende tegemoetkomingen en vergoedingen verstrekt. Indien de bestaande huurovereenkomst om welke redenen dan ook niet eindigt, niet ingetrokken (kan) worden, dan wel niet ontbonden wordt, zal geen tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten worden verstrekt.

² <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wanneer-heb-ik-recht-op-verhuiskostenvergoeding.html>

- 8.4 De tegemoetkoming wordt overgemaakt op het door de hoofdhuurder verstrekte bank- of girorekeningnummer. Er wordt niet contant uitbetaald.
- 8.5 Het recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten vervalt indien de huurder of hoofdbewoner de standplaats op de afgesproken datum, waarop deze leeg en ontruimd dient te worden opgeleverd, niet met al het zijne en de zijnen heeft verlaten of indien de huurder/hoofdbewoner zich niet aan de overeengekomen schriftelijke afspraken houdt. Eventueel reeds betaalde tegemoetkomingen dienen in dat geval aan de gemeente te worden gerestitueerd.
- 8.6 De krachtens deze beleidsregel toegekende tegemoetkoming is inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- 8.7 Wanneer er sprake is van een huurachterstand of eventuele andere schulden bij de verhuurder, worden deze schulden verrekend met de tegemoetkoming.
- 8.8 *Tegemoetkoming bij wisselwoning*
Verhuist een hoofdhuurder tijdelijk naar een wisselwoning en is in het contract duidelijk aangegeven dat het om een wisselwoning gaat voor de duur van de renovatie van de woonruimte, dan is de verhuurder alleen verplicht om 1 keer een tegemoetkoming voor de verhuiskosten te betalen. Dit geldt ook bij verhuizing naar een tijdelijke woning die wordt verhuurd op grond van de Leegstandwet.

LET OP:

Indien iemand van de hoofdbewoners kiest voor een reguliere huurwoning van een corporatie of vertrek naar elders, dan is er geen terugkeer mogelijk. De gemeente Emmen kent geen spijtoptanten-regeling.

9. Kerkhoflaan – aanvullende vergoeding

- 9.1 In aanvulling en afwijking op paragraaf 8, is het ook mogelijk dat voor huurders van woonwagencentrum Kerkhoflaan een uitkoopconstructie wordt toegepast. Het uitkoopbedrag bedraagt € 5.000,-. Een en ander houdt in dat huurders van een standplaats op het woonwagencentrum *Kerkhoflaan* een bedrag kunnen ontvangen van maximaal:

1	<i>uitkoopbedrag</i>	€5.000,00
2	<i>tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten</i>	€5.658,00
	Totaal (<i>prijsspeil 1 maart 2013</i>)	€10.658,00

Voorwaarde is dat de huidige huurovereenkomst vrijwillig wordt ontbonden en dat de huurder / hoofdbewoner zelf zorg draagt voor huisvesting elders.

- 9.2 Als aanvullende voorwaarde voor het genoemde in 9.1 geldt dat indien de huurder/hoofdbewoner naar elders vertrekt, hij schriftelijk aannemelijk dient te maken dat hij elders zijn verdere verblijf zal voortzetten (*inschrijving GBA en huurcontract of koopcontract*).
- 9.3 De huurder die gebruik maakt van de uitkoopconstructie is verplicht de huurstandplaats leeg op te leveren. Dit moet geschieden uiterlijk zes weken nadat de beëindigingsovereenkomst is getekend. Een deel van het uitkoopbedrag (zoals genoemd in paragraaf 9.1) zal pas worden uitgekeerd, nadat de betreffende huurder/hoofdbewoner aan alle overeengekomen voorwaarden heeft voldaan. Indien de huurder/hoofdbewoner de afspraken niet of deels niet nakomt, zullen alle kosten op de betreffende huurder/hoofdbewoner verhaald worden (tevens kosten voor procedures e.d.).
- 9.4 Het bedrag wordt in twee delen uitbetaald. De huurder/hoofdbewoner ontvangt 70% bij het tekenen van de beëindigingsovereenkomst. De overige 30% ontvangt de huurder na het inleveren van de sleutels van de eventuele gemeenteberging en het leeg en bezemschoon achterlaten van de standplaats. Als verschillende personen als huurder worden vermeld, worden er geen dubbele vergoedingen verstrekt.

- 9.5 Hoofdhuurders die vrijwillig vertrekken vanaf het woonwagencentrum Kerkhoflaan naar een reguliere huurwoning van een corporatie krijgen naast de standaard tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten een extra bijdrage in de vorm van een 'immateriële tegemoetkoming' als compensatie voor het verlies van het wonen op een woonwagencentrum. Deze tegemoetkoming is €5.000,-. Dit bedrag is niet onderhandelbaar en vormt daarnaast geen wettelijke verplichting. Deze regeling is geldig tot en met 31 december 2014.

Dit bedrag is exclusief de tegemoetkoming van de verhuis- en (her)inrichtingskosten. Dus men kan in deze situatie maximaal het volgende ontvangen:

1	<i>tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten</i>	€5.000,00
2	<i>immateriële tegemoetkoming voor reguliere huurders</i>	€5.658,00
Totaal <i>(prijspeil 1 maart 2013 voor de reguliere huurders)</i>		€10.658,00

- 9.6 De immateriële tegemoetkoming wordt in twee delen uitbetaald. De huurder/hoofdbewoner ontvangt 70% bij het tekenen van de definitieve huurovereenkomst van een reguliere huurwoning van een corporatie. De overige 30% ontvangt de huurder/hoofdbewoner na het inleveren van de sleutels van de eventuele gemeenteberging en het leeg en bezemschoon achterlaten van de standplaats. Als verschillende personen als huurder worden vermeld worden er geen dubbele tegemoetkomingen verstrekt.

- 9.7 Conclusie:

De drie huurders van het woonwagencentrum Kerkhoflaan te Schoonebeek hebben aldus bij het vrijwillige traject drie alternatieven:

- 1 Ontbinding huidige huurovereenkomst en aangaan nieuwe huurovereenkomst voor een andere standplaats: een tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten van €5.658,00 (*prijspeil d.d. 01-03-2013*) = €5.658,00 (*prijspeil 1 maart 2013*)
- 2 Ontbinding huidige huurovereenkomst en aangaan nieuwe huurovereenkomst voor een reguliere huurwoning van een corporatie: tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten van €5.658,00 (*prijspeil d.d. 01 maart 2013*) en een stimuleringsbijdrage/immateriële tegemoetkoming van €5.000,00 = €10.658,00 (*prijspeil 1 maart 2013*)
- 3 Ontbinding huidige huurovereenkomst en vertrek naar huisvesting elders onder eigen verantwoordelijkheid: tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten van €5.658,00 (*prijspeil d.d. 01 maart 2013*) en een uitkoopbedrag van €5.000,00 = €10.658,00 (*prijspeil 1 maart 2013*)

Indien de huurders van standplaatsen niet meewerken aan het vrijwillig traject, kan een ontbindingsprocedure bij de bevoegde rechtbank worden opgestart, aangezien de woonwagencentra worden geherstructureerd (*behoudens het woonwagencentrum Kerkhoflaan*). In dat geval wordt geen vergoeding verstrekt, tenzij de rechter in de procedure daar anders over beslist.

LET OP:

Indien iemand van de hoofdbewoners kiest voor een reguliere huurwoning van een corporatie of vertrek naar elders, dan is er geen terugkeer mogelijk. De gemeente Emmen kent geen spijtoptanten-regeling.

10. Stimuleringsbijdrage verhuizing naar een woonwagenwoning

- 10.1 Huurders van een huurwoonwagen van de gemeente die overgaan naar een woonwagenwoning krijgen naast de standaard tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten een extra bijdrage in de vorm van een 'immateriële tegemoetkoming' als compensatie voor de lange wachttijd op een nieuwe woonwagen/woning. Deze tegemoetkoming is €5.000,-. Dit bedrag is niet onderhandelbaar en vormt daarnaast geen wettelijke verplichting. Deze regeling is geldig tot en met 31 december 2014.

Dit bedrag is exclusief de tegemoetkoming van de verhuis- en (her)inrichtingskosten. Dus men kan in deze situatie maximaal het volgende ontvangen:

1	tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten	€5.000,00
2	immateriële tegemoetkoming voor reguliere huurders	€5.658,00
Totaal (prijspeil 1 maart 2013 voor de reguliere huurders)		€10.658,00

- 10.2 Hoofdhuurders die vrijwillig vertrekken vanaf een huurstandplaats met hierop een eigendomswoonwagen op één van de kleine woonwagencentra en een woonwagenwoning gaan huren op één van de kleine woonwagencentra krijgen een bijdrage in de vorm van een 'immateriële tegemoetkoming' ter hoogte van de standaard tegemoetkoming in de verhuis- en (her)inrichtingskosten. Deze tegemoetkoming is €5.658,- (prijspeil 01-03-2013). Dit bedrag is niet onderhandelbaar en vormt daarnaast geen wettelijke verplichting. Deze regeling is geldig tot en met 31 december 2014.
- 10.3 De stimuleringsbijdrage wordt in twee delen uitbetaald. De huurder/hoofdbewoner ontvangt 70% bij het tekenen van de definitieve huurovereenkomst van een woonwagenwoning op één van de kleine woonwagencentra. De overige 30% ontvangt de huurder/hoofdbewoner na het inleveren van de sleutels van de eventuele gemeenteberging en het leeg en bezemschoon achterlaten van de standplaats. Als verschillende personen als huurder worden vermeld worden er geen dubbele tegemoetkomingen verstrekt.

11. Verkoop standplaatsen

- 11.1 De gemeente biedt de huurders van een standplaats met een eigendomswoonwagen de mogelijkheid om de standplaats te kopen. Deze mogelijkheid geldt niet ten aanzien van de standplaatsen op de Kerkhoflaan aangezien deze locatie een locatie betreft die wordt afgebouwd.
- 11.2 De verkoopprijs van een in het vorige lid bedoelde standplaats bedraagt € 133,10 per vierkante meter, 'vrij op naam'. Bewoners die gebruik wensen te maken van deze regeling dienen dit schriftelijk kenbaar te maken aan het gemeentebestuur. Omtrent de verkoop zal een separate verkoopovereenkomst worden gesloten, waarna de notariële overdracht zal plaatsvinden.

12. Huurprijzen standplaatsen en woonwagenwoningen

- 12.1 Het huurbedrag van de nieuwe standplaatsen, inclusief berging, wordt berekend aan de hand van het door de rijksoverheid vastgestelde puntensysteem voor de maximale huurberekening voor standplaatsen, exclusief eventuele servicekosten. De maximaal aanvaardbare huurprijs voor de nieuwe standplaatsen wordt berekend aan de hand van het formulier van de huurcommissie 'puntentelling: woonwagencentra/standplaats' (0210-1) en de bijbehorende tabellen met de maximale huurprijsgrenzen voor woonwagencentra en/of standplaatsen die jaarlijks per 1 juli worden geïndexeerd. Daarbij geldt dat de huurprijs op 80% van de maximale huurprijsgrens zal liggen.
- 12.2 De huurprijzen van de woonwagenwoningen worden bepaald op basis van de 1^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag. De aftoppingsgrens wordt bepaald door de omvang van het huishouden:
- voor een huishouden van één of twee personen: € 535,91 (prijspeil 01-07-2013)
 - voor een huishouden van drie of meer personen: € 574,35 (prijspeil 01-07-2013)
- De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd, dan wel door de rijksoverheid vastgesteld.

13. Verplaatsing van woonwagens op huurstandplaatsen

- 13.1 Deze paragraaf is alleen van toepassing op de situatie waarin de hoofdbewoner van een door de gemeente aangewezen woonwagen een huurovereenkomst voor een (nieuwe) standplaats aangaat en dat daarbij de door de gemeente aangewezen woonwagen door de gemeente verplaatst wordt naar de (nieuwe) standplaats. Noodzakelijke verplaatsing, ten uitvoering van de herstructurering, van door de

gemeente aangewezen woonwagens binnen het plangebied zal als volgt geschieden.

- 13.2 De eigendomswoonwagens (*in eigendom van de huurder*) en huurwoonwagens (*eigendom van de gemeente*) die in het plan van aanpak van het desbetreffende woonwagencentrum door de gemeente zijn aangemerkt voor verplaatsing, worden door de gemeente verplaatst:

- 13.2.1 Een erkend en in woonwagens gespecialiseerd taxatiebureau maakt een taxatie van de woonwagens voor de herbouwwaarde en dagwaarde.

- 13.2.2 De woonwagens worden door een transporteur verplaatst. De gemeente wijst een erkend transporteur aan die voor de verplaatsing een offerte maakt.

Alvorens de verplaatsing wordt uitgevoerd, zal een registeropnamenexpert de woonwagen opnemen (schouwen). Door deze expertise wordt duidelijk hoe de woonwagen eruit zag vlak voor het moment van verplaatsing. Dit heeft voor de bewoner als voordeel dat bij eventuele schade ontstaan tijdens de verplaatsing direct duidelijk is dat dit een nieuwe schade is.

- 13.2.3 Nadat de woonwagen door de transporteur, op zijn definitieve plek is neergezet, komt de registeropnamenexpert opnieuw langs en loopt samen met de eigenaar de woonwagen opnieuw door. Aan de hand van de eerder gemaakte foto's wordt gekeken of er eventueel schade is opgetreden en zo ja, waar de schade is opgetreden. Deze schades worden zorgvuldig geregistreerd en vastgelegd op foto. De schouwrapporten moeten altijd voor akkoord worden ondertekend door de Gemeente én door de eigenaar van de woonwagen.

- 13.2.4 Schades die ontstaan zijn door de verplaatsing of het transport van een woonwagen in opdracht en onder uitvoering van de gemeente, worden gedekt door een speciale verzekering. De beoordeling van de geconstateerde schades ligt bij de schade-expert en het verzekeringsbedrijf.

- 13.2.5 Direct na ondertekening van het schouwrapport 'na de verplaatsing' vervalt de dekking van de transportverzekering. Vervolgschades vallen daarna onder de hierna omschreven CAR-verzekering.

Als de hoofdbewoner/eigenaar de schouwrapportage niet ondertekent, is het aan de hoofdbewoner/eigenaar zelf om aan te tonen dat de schade is ontstaan door de verplaatsing.

De beoordeling van schade en de verdere afhandeling staat nader omschreven in de *bijlage*.

14. Schade- en risicoafdekking (excl. verplaatsing woonwagens)

14.1 Nulschouw

Alle aanwezige woonwagens zijn door een erkend registeropnamenexpert geschouwd. Deze nulschouw heeft de toestand van de woonwagen vastgesteld zoals deze is voor start van de werkzaamheden. Van deze nulschouw van de woonwagen krijgt iedere eigenaar een kopie. Mocht er door de uitvoering van de werkzaamheden schade optreden aan of in een woonwagen, dan zal de schade, na schriftelijke melding van de eigenaar bij de Gemeente, door de registeropnamenexpert worden geregistreerd en op foto worden vastgelegd. De beoordeling van de geconstateerde schades ligt bij de schade-expert. Deze beoordeling zal later op het kantoor plaatsvinden.

14.2 CAR-verzekering (CAR = Construction All Risks)

Bouwprocessen zijn vaak complex en dynamisch doordat vele partijen hierbij betrokken zijn (opdrachtgever, bouwdirectie, hoofd- en onderaannemers, architecten e.d.) Tijdens zo'n proces kunnen dan ook vaak onvoorziene schades ontstaan en is het niet altijd duidelijk welke partij hiervoor verantwoordelijk is. Daarom heeft de gemeente, de corporatie of de aannemer een CAR-verzekering afgesloten om financiële zekerheid te bieden voor al de bij een bouwproject betrokken partijen voor materiële schaden aan de woonwagens die op of rond de bouwplaats kunnen ontstaan. De CAR-verzekering dekt in dit geval schades die ontstaan zijn door de werkzaamheden zoals die zijn uitgevoerd door de aannemer. De beoordeling van de geconstateerde schades ligt bij de schade-expert en het verzekeringsbedrijf.

De beoordeling van schade en de verder afhandeling staat nader omschreven in de *bijlage*.

14.3 Verjaring

Artikel 3:310 lid 1 BW luidt als volgt:

Een rechtsvordering tot vergoeding van schade of tot betaling van een bedongen boete verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de benadeelde zowel met de schade of de opeisbaarheid van de boete als met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden, en in ieder geval door verloop van twintig jaren na de gebeurtenis waardoor de schade is veroorzaakt of de boete opeisbaar is geworden.

In de regel treedt de verjaring derhalve op na 5 jaar. Het is om deze redenen van belang dat de indiening van een schademelding te allen tijde schriftelijk geschiedt. Als in de tussentijd geen erkenning van de toedracht (schade) is, en partijen hebben geen verdere correspondentie gevoerd, terwijl benadeelde bekend was met de schade en de aansprakelijke partij, kan de benadeelde na verloop van 5 jaar geen aanspraak meer maken op vergoeding.

15. Leefbaarheidsfonds

Aangezien de herstructurering zo lang op zich heeft laten wachten, wordt er een zogeheten leefbaarheidsfonds ter grootte van €100.000,- gecreëerd. Voor de kleine woonwagencentra, met uitzondering van de Kerkhoflaan te Schoonebeek, is er een bijdrage vanuit dit leefbaarheidsfonds van €25.000,- per locatie om de omgeving naar eigen inzicht en, in gezamenlijk overleg tussen alle huurders, te verbeteren.

16. Geschillen

- 16.1 Geschillen tussen partijen, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen zoveel mogelijk door middel van goed overleg tot een oplossing worden gebracht.
- 16.2 Indien partijen niet door middel van goed overleg tot een oplossing kunnen komen, worden geschillen over de toepassing van het Sociaal Plan voorgelegd aan een daartoe op te richten geschillencommissie.
- 16.3 De geschillencommissie bestaat uit drie leden die niet in dienst zijn van de gemeente. Eén lid wordt voorgedragen door het bestuur van de gemeente, één lid wordt voorgedragen door de woningcorporatie(s) en wordt één lid per casus voorgedragen door de huidige huurders.
- 16.4 De geschillencommissie toetst het geschil of de klacht van de huurder aan de geldende wet- en regelgeving, het Sociaal Plan en aan het overige beleid van de gemeente en geeft vervolgens binnen twee maanden een advies omtrent het geschil of de klacht. Het bestuur van de gemeente neemt uiteindelijk een beslissing omtrent het geschil of de klacht.
- 16.5 Bovenstaande bepalingen staan een gang naar de rechter niet in de weg.

17. Hardheidsclausule

Indien in individuele gevallen de toepassing van het Sociaal Plan leidt tot een situatie, die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven, als onredelijk dient te worden aangemerkt, dan kan na overleg door de betreffende partijen, worden gekozen voor een andere passende oplossing, in afwijking van de regels in voornoemde overeenkomsten. Partijen vragen in dat geval advies aan de in paragraaf 16 bedoelde geschillencommissie.

Vastgesteld door de gemeenteraad / college op 19 december 2013 te Emmen

BIJLAGE: Beoordeling van schade en de verder afhandeling

B 1. Hoe worden de ontstane schades opgenomen?

Iedere woonwagen wordt voorafgaande aan de start van de bouwwerkzaamheden aan een nulschouw onderworpen.

Indien een woonwagen door de gemeente wordt verplaatst, vinden er voor en na verplaatsing ook nog twee schouwingen plaats. Eén kort voor de verplaatsing en één direct na de verplaatsing. Bij oplevering van het terrein zal bij die woonwagens waar (na melding) schade is geconstateerd ook nog een eindschouw plaatsvinden.

B 2. Twee verschillende verzekeringen

CAR-verzekering (Construction All Risks) - Bouwprocessen zijn vaak complex en dynamisch doordat vele partijen hierbij betrokken zijn (opdrachtgever, bouwdirectie, hoofd- en onderaannemers, architecten e.d.) Tijdens zo'n proces kunnen dan ook vaak onvoorziene schades ontstaan en is het niet altijd duidelijk welke partij hiervoor verantwoordelijk is. Daarom sluit de gemeente, corporatie c.q. aannemer een CAR-verzekering af om financiële zekerheid te bieden voor al de bij een bouwproject betrokken partijen voor materiële schades aan de woonwagens die op of rond de bouwplaats kunnen ontstaan.

De CAR-verzekering dekt in dit geval schades die ontstaan zijn door de werkzaamheden zoals die zijn uitgevoerd door de aannemer. De beoordeling van de geconstateerde schades ligt bij de schade expert.

Verzekering transport en verplaatsing – Schades die ontstaan door de verplaatsing c.q. het transport van een woonwagen worden gedekt door een speciale verzekering. De beoordeling van de geconstateerde schades ligt bij de schade expert.

B 3. Wat doet de erkend register opname expert?

De uitvoering van de bouwwerkzaamheden kan schade toebrengen aan de bestaande bebouwing, of te wel de woonwagens. Wie draait op voor de kosten? Om lange discussies te voorkomen, wordt door erkend register opname expert de situatie vastgelegd vóór eventuele bouwactiviteiten c.q. verplaatsingen plaatsvinden. De erkend register opname expert zal de woonwagens technisch inspecteren en registreert (in schriftelijke rapportvorm met foto's, met hierin de risico inspectie en -analyse). De erkend register opname expert zal ook de afhandeling van schadeclaims regelen.

B 4. Wat doet de erkend register makelaar taxateur?

De erkend register makelaar taxateur mag officiële taxaties doen van woonwagens om het bedrag voor de herbouwwaarde en dagwaarde vast te stellen. Er zal een partij worden ingehuurd voor dergelijke taxaties die veel ervaring heeft op dit gebied.

B 5. Nulschouw

Alvorens de aannemer met de echte werkzaamheden kan beginnen op de locatie, worden alle aanwezige woonwagens door een erkend register opnamen expert geschouwd. Deze nulschouw legt de toestand van de woonwagen vast zoals deze is voor de start van de werkzaamheden. Mocht er onverhoopt door de uitvoering van de werkzaamheden schade zijn opgetreden aan of in een woonwagen, dan zal deze schade door een register opnamen expert worden geregistreerd en op foto vastgelegd. De beoordeling van de geconstateerde schades ligt bij de schade expert. Deze beoordeling zal later op het kantoor plaatsvinden.

Indien de eigenaar van de woonwagen geen medewerking wil verlenen aan een schouw zal hij zelf moeten aantonen dat eventuele schade door bouwwerkzaamheden is veroorzaakt.

B 6. Taxaties

De erkend register makelaar taxateur maakt een taxatie van de woonwagen voor de herbouwwaarde en dagwaarde.

B 7. Schouw voor verplaatsing

De woonwagens worden (indien de gemeente opdrachtgever is zoals in hoofdstuk 7 onder B is opgenomen) door een gespecialiseerde transporteur verplaatst. Alvorens de verplaatsing wordt uitgevoerd, komt eerst een register opnamen expert langs die de betreffende woonwagen uiterst secuur opneemt (duur ongeveer een halve dag, bij dubbele woonwagens kan dit zelfs langer duren). Alles wordt gecontroleerd en op foto vastgelegd. Door deze opname wordt duidelijk hoe de betreffende woonwagen eruit zag vlak voor het moment van verplaatsing. Dit heeft voor bewoners als voordeel dat bij eventuele schade ontstaan tijdens de verplaatsing direct duidelijk is dat dit een nieuwe schade betreft.

B 8. Schouw na verplaatsing

Nadat de woonwagen door de transporteur, op zijn definitieve plek is neergezet, komt de register opnamen expert opnieuw langs en loopt samen met de hoofdbewoner de woonwagen opnieuw door. Aan de hand van de eerder gemaakte foto's wordt gekeken of er eventueel schade is opgetreden en zo ja waar de schade is opgetreden. Deze schades worden zorgvuldig geregistreerd en vastgelegd op foto.

LET OP:

De schouwrappen moeten altijd voor akkoord worden ondertekend door de Gemeente én door de eigenaar van de woonwagens.

Vervolgschades na ondertekening van het schouwrapport 'na de verplaatsing' vallen daarna wederom onder de eerder genoemde CAR-verzekering. Als de hoofdbewoner de schouwrapportage niet ondertekent, dan moet de hoofdbewoner/eigenaar zelf aantonen dat de schade is ontstaan door de verplaatsing.

B 9. Eindschouw

Na oplevering van de woonwagenlocatie door de aannemer zal de schade expert een definitieve eindschouw uitvoeren bij die woonwagens waar, na melding, schades zijn geconstateerd.

B 10. Hoe te handelen bij schades

Wat zijn de te volgen stappen:

Let op: er vinden maximaal vier verschillende schouwen plaats waarbij eventuele schades worden geregistreerd en op foto vastgelegd. De bewoner hoeft ten aanzien van de tijdens deze maximaal vier gehouden schouwen geconstateerde schades geen aparte melding te doen.

B 11. Twee verschillende schadebedragen:

- 1 Schade door bouwwerkzaamheden gedurende de herstructurering (CAR-verzekering)
- 2 Schade door verplaatsing (transportverzekering)

B 12. Vaststelling schadebedragen

De schadebedragen worden niet op de locatie vastgesteld; hier wordt slechts en alleen de schade geregistreerd en gefotografeerd. Een speciaal schadeteam stelt later aan de hand van wettelijke bepalingen de schadebedragen vast. Hier wordt een compleet rapport van gemaakt en aangeleverd aan de beide verzekeringen. Het schaderapport wordt aan de desbetreffende verzekeringsmaatschappij opgestuurd. Hiermee eindigen de werkzaamheden van de erkend register opname expert. De desbetreffende verzekering beoordeelt het rapport en als het rapport goed bevonden wordt, zal er een bedrag voor de schade uitgekeerd worden.

B 13. Tijdstraject

Schade door verplaatsing in opdracht van de gemeente:

- a. Het schouwrapport wordt door bewoner en de expert ondertekend;
- b. Op kantoor van de erkend register opname expert maakt men de eindrapportage (2 weken);
- c. Deze rapportage wordt verzonden naar de verzekering en de gemeente;
- d. De verzekering beoordeelt de eindrapportage en het advies van de erkend register opname expert (4 weken);

- e. Het geld wordt gestort op de rekening van de gemeente; de gemeente zal het geld op de rekening van de bewoner storten (2 weken).

Schade door de werkzaamheden op het terrein (CAR-verzekering):

- a. Het schouwrapport wordt door bewoner en de expert ondertekend;
- b. Op kantoor van de erkend register opname expert maakt men de eindrapportage (2 weken);
- c. Deze rapportage wordt verzonden naar de verzekering en de gemeente;
- d. De verzekering beoordeelt de eindrapportage en het advies van de erkend register opname expert (4 weken);
- e. Het geld wordt gestort op de rekening van de gemeente; de gemeente zal het geld op de rekening van de bewoner storten (2 weken).

B 14. Bewoner niet eens met het vastgestelde schadebedrag? Wat dan?

LET OP:

De verzekering (de transportverzekering of de CAR-verzekering) bepaalt de hoogte van het uit te keren bedrag en niet de erkend register opname expert. De erkend register opname expert adviseert alleen.

- a. De bewoner huurt een onafhankelijk register opnamen expert in (*dus een erkend taxateur op het gebied van deze schades (lid van het NIVRE)*), die aan de hand van de opnames en zijn eigen expertise een eigen schaderapport maakt; (*Let op: een woonwagenbouwer is dus géén erkende opname expert*)
- b. Vervolgens treedt de door de bewoner ingehuurd schade expert in overleg met de schade expert ingehuurd door de gemeente;
- c. Zij stellen samen een nieuw schadebedrag op; (*indien noodzakelijk*)
- d. Is de bewoner het vervolgens nog steeds niet eens met de hoogte van het schadebedrag, dan kan hij / zij via een advocaat juridische stappen ondernemen.

B 15. Noodreparaties

Indien er schade is, die mogelijk een grotere gevolgschade met zich mee zou kunnen brengen, denk aan lekkages, dan dient dit binnen 24 uur (*In het weekend schade? Dan op maandagochtend vroeg bellen!*) te worden aangegeven, zodat een noodreparatie kan worden uitgevoerd, om zo een grotere schade te voorkomen. De register opnamen expert zal controleren of de noodreparatie ook goed én tijdig is uitgevoerd. Het is dus zaak om niet te wachten, maar direct stappen te ondernemen. Bijvoorbeeld: een bewoner constateert een lekkage en hij / zij wacht een week, dan zullen de schades die voortkomen uit het door de bewoner uitstellen van de reparaties niet vergoed worden. De bewoner dient daarom zeer alert te zijn. De erkend register opname expert zal altijd beoordelen op basis van in de nulschouw geconstateerde situatie en of de schade ontstaan is door de werkzaamheden van de aannemer en/of de verplaatsing door de transporteur.

B 16. Is de inboedel bij verplaatsing wel verzekerd?

De inboedel van de woonwagen is NIET verzekerd bij schade ten gevolge van verplaatsing.

B 17. Reguliere schade

In geval van reguliere schade dient u altijd schriftelijk dit te melden aan de coördinator woonwagenzaken c.q. uw sociaal beheerder.

