

Sociaal Plan

bij grootonderhoud, renovatie en herstructurering

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Algemeen	5
1.1 Begripsbepalingen	5
1.2 Geldigheid Sociaal Plan.....	7
1.3 Hardheidsclausule	7
2 De ingrepen	8
2.1 Grootonderhoud.....	8
Afspraken	8
2.2 Woningverbetering.....	9
Afspraken	9
2.3 Sloop.....	10
2.4 Geen ingreep in de woning, maar overlast van de omgeving	10
Afspraken	10
3 Sloop	11
3.1 Peildatum	11
3.2 Huuropzegging.....	11
Huuropzegging door huurder (alleen voor sloop zonder vervangende nieuwbouw)	11
Huuropzegging door verhuurder	11
Ontbinding door de rechter	12
4 Communicatie	13
4.1 Bewonersvertegenwoordiging	13
4.2 Overleg en informatie.....	13
Verantwoordelijkheden Heuvelrug Wonen.....	14
5 Beheer van te slopen woningen	15
5.1 Onderhoud van woningen.....	15
5.2 Staat van de woning bij vertrek huurder	15
5.3 Beheer woonomgeving	15
5.4 Tijdelijke verhuur	15
6 Herhuisvesting	16
6.1 Bewonersbegeleiding.....	16
6.2 Woningverbetering en grootonderhoud waarbij de woning niet bewoond kan blijven	17
6.3 Sloop zonder vervangende nieuwbouw.....	18
Woningzoekendenregistratie.....	18
Reageren op het woningaanbod	18
7 Financiële regelingen	20
7.1 Algemeen.....	20
7.2 Verhuis- en herinrichtingkosten	20

7.3 Huurgewenning	21
7.4 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen	21
8 Klachten en geschillen.....	22
8.1 Klachten	22
8.2 Geschillen	22
8.3 Tevredenheidsonderzoek	22

Inleiding

Als complexen ingrijpend worden aangepakt, gerenoveerd of gesloopt staat er nogal wat te gebeuren voor de bewoners. Om zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over de gevolgen voor de bewoners heeft Heuvelrug Wonen een Sociaal Plan opgesteld. Een Sociaal Plan is een set van afspraken over de positie, de rechten en de plichten van bewoners en Heuvelrug Wonen tijdens een herstructureringsoperatie. De algemeen geldende zaken zoals informatie, begeleiding en vergoeding zijn hierin vastgelegd. Het Sociaal Plan biedt een basis. Daarnaast maken wij per project afspraken op maat.

Het Sociaal Plan is na overleg met het Huurderscollectief vastgesteld op 31 mei 2005. Het Huurderscollectief had hierbij gekwalificeerd adviesrecht.

Alle genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil 1 juni 2005. Voor de aanpassing van de bedragen sluiten wij aan op de wettelijke regelgeving.

Driebergen, 31 mei 2005

Thea Korten
Manager Woondiensten
Heuvelrug Wonen

1 Algemeen

1.1 Begripsbepalingen

In het Sociaal Plan verstaan wij onder:

1. **Huurder:** degene, die op grond van de huurovereenkomst met Heuvelrug Wonen gerechtigd is tot het bewonen van de woning en die tevens bij de gemeente staat ingeschreven op hetzelfde adres en feitelijk woonachtig is in de woning op het moment dat het besluit tot sloop wordt genomen.
2. **Medehuurder:** degene die met de huurder samenwoont en met hem of haar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert en bovendien erkend is als medehuurder. Een medehuurder heeft dezelfde rechten en plichten als de huurder. Degenen die de huurovereenkomst mede ondertekend hebben zijn contractuele medehuurders (samenhuurders). Verder zijn echtgenoten en geregistreerde partners van rechtswege medehuurder. Medehuurders zijn ook degenen die na de contractdatum als zodanig zijn erkend door Heuvelrug Wonen of door de rechter.
3. **Bewoner:** degene die rechtmatig in de woning het hoofdverblijf heeft.
4. **Onderhuurder:** degene die de woning geheel of gedeeltelijk van de huurder huurt (dit is overigens zonder toestemming van Heuvelrug Wonen niet toegestaan).
5. **Herstructurering:** het geheel van samenvallende inspanningen, waaronder sloop/nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een wijk of buurt op een hoger niveau wordt gebracht.
6. **(Groot-)onderhoud:** planmatig repareren of vernieuwen van standaard tot de woning behorende delen. Hiervoor kan geen huurverhoging in rekening worden gebracht.
7. **Woningverbetering (renovatie):** vergaande, planmatig technische ingrepen, die een verbetering van de woningkwaliteit of woongerief tot gevolg hebben die verder gaat dan bij grootonderhoud. Hiervoor kan een huurverhoging in rekening worden gebracht.
8. **Vervangende nieuwbouw:** nieuwbouw die in plaats komt van de gesloopte woningen en die qua bestemming en woningtype daaraan gelijk is.
9. **Peildatum:** de datum met ingang waarvan de huurders gebruik kunnen maken van de stadsvernieuwingsurgentie. Dit is tevens de datum waarop het Sociaal Plan in werking treedt en de huurders het recht verwerven op een tegemoetkoming in de kosten van herinrichting; de peildatum wordt vastgesteld door Heuvelrug Wonen en de gemeente op voordracht van Heuvelrug Wonen na overleg met de bewoners(commis­sie). De peildatum ligt minimaal één jaar voor de datum waarop de sloopwerkzaamheden beginnen, dan wel één jaar voor de aanvang van renovatiewerkzaamheden waarvoor verhuizen noodzakelijk is.
10. **Huisvestingsverordening:** de betreffende huisvestingsverordening zoals die op de peildatum geldt in de gemeente Driebergen of Doorn.
11. **Stadsvernieuwingskandidaat:** de huurder die op de peildatum een woning huurt en die als gevolg van herstructurering zijn of haar woning definitief moet verlaten; de huurder wordt urgent verklaard op grond van een volkshuisvestelijke indicatie volgens de criteria in de huisvestingsverordening.
12. **Stadsvernieuwingsurgentie:** de urgentie op grond van een volkshuisvestelijke indicatie waarmee huurders vanaf de peildatum met voorrang kunnen reageren op passende woningen binnen de regio waaronder de gemeente valt.
13. **Passende woning:** een gelijkwaardig type woning met maximaal hetzelfde aantal kamers, dan wel hetzelfde woonoppervlak als de woning die de huurder moet verlaten in het kader van de sloop, tenzij dit vanwege passendheidscriteria van de regeling huursubsidie of de

huisvestingsverordening niet mogelijk is. Dan wel een woning met meer kamers indien de omvang van het huishouden dat vereist volgens de passendheidscriteria in de huisvestingsverordening.

14. **Zoekprofiel:** een beschrijving van de (passende) woningtypen waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking kan komen.
15. **Wooncarrière:** een nieuwe woning betrekken die qua type, grootte of aantal kamers hoger wordt ingedeeld dan de achter te laten woning (dus bijvoorbeeld verhuizen van etageflat naar de begane grond of van 3-kamerwoning naar 4-kamerwoning).
16. **Wachttijd:** de door woonduur of inschrijving opgebouwde wachttijd als woningzoekende.
17. **Complex:** een aantal wooneenheden die de verhuurder als eenheid beschouwt.
18. **Sloopwoning:** een woning, waarvoor door Heuvelrug Wonen definitief is besloten tot sloop over te gaan en waarvoor een sloopvergunning is verleend door de gemeente Driebergen of Doorn.
19. **Tijdelijke woning of wisselwoning:** een door Heuvelrug Wonen beschikbaar gestelde woonruimte voor tijdelijke bewoning totdat de definitieve woning betrokken kan worden.
20. **Tijdelijke huurovereenkomst:** een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de leegstandswet.
21. **Ingebruikgeving:** het in gebruik geven van woonruimte voor beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.
22. **Bewonerscommissie:** een groep huurders, bestaande uit door de bewoners gekozen of aangewezen personen, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners van één of meerdere complexen, buurten, straten of wijken.
23. **Huurderscollectief:** overlegorgaan van de verhuurder, bestaande uit gekozen afgevaardigden van de lokale huurdersplatforms of gekozen huurders. Het Huurderscollectief is de gesprekspartner van de verhuurder op het niveau van het gehele woningbestand.
24. **Lokaal huurdersplatform:** overlegorgaan van de verhuurder, bestaande uit gekozen afgevaardigden van bewonerscommissies en contactpersonen uit de wijken. Het huurdersplatform is de gesprekspartner van de verhuurder op het niveau van het woningbestand in de gemeente.
25. **Gekwalificeerd adviesrecht van het Huurderscollectief:** de verhuurder dient een schriftelijk, gemotiveerd en uitdrukkelijk als zodanig aangemerkt advies van het Huurderscollectief op te volgen tenzij de verhuurder schriftelijk en met onderbouwde argumenten aangeeft van het advies af te wijken.

1.2 Geldigheid Sociaal Plan

Het Sociaal Plan geldt voor alle ingrijpende, complexmatige grootonderhoudsplannen, renovatieplannen en andere van Heuvelrug Wonen. In het Sociaal Plan zijn de rechten en plichten en de positie van de betreffende bewoners en Heuvelrug Wonen vastgelegd. Het is door Heuvelrug Wonen vastgesteld na overleg met het Huurderscollectief.

Het Sociaal Plan biedt een basis. Daarnaast leveren wij op complexniveau maatwerk. Dit mag echter niet strijdig zijn met het Sociaal Plan. Na elk project evalueren wij het Sociaal Plan en stellen het zo nodig bij. Ook kan het noodzakelijk zijn dat het Sociaal Plan wordt aangepast omdat het is vastgesteld binnen de wettelijke kaders. Het is mogelijk dat wetten zodanig wijzigen dat dit van invloed is op het Sociaal Plan. Aanpassingen vinden slechts plaats na overleg met het Huurderscollectief. Verder is de huisvestingsverordening van toepassing. De peildatum van elk project is tevens bepalend voor de versie van de huisvestingsverordening die van toepassing is op het Sociaal Plan.

De rechten voortkomend uit het Sociaal Plan gelden eenmalig per woning. Huurder en medehuurder kunnen dus niet ieder apart een beroep hierop doen. In geval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte komen de onderhuurder én de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het Sociaal Plan. Bij gedeeltelijke onderverhuur komt alleen de formele huurder in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het Sociaal Plan. In geval van een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het Sociaal Plan.

1.3 Hardheidsclausule

Als 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, kan in overleg worden afgeweken van het Sociaal Plan en gekozen worden voor een andere passende oplossing. De bewoner die meent een beroep hierop te moeten doen, kan een gemotiveerd verzoek schriftelijk indienen bij Heuvelrug Wonen. Als beide partijen er samen niet uitkomen bestaat de mogelijkheid de Geschillencommissie in te schakelen.

2 De ingrepen

We maken een onderscheid tussen verschillende ingrepen die gevolgen hebben voor de woonsituatie van de bewoners:

1. Grootonderhoud.
2. Woningverbetering
3. Sloop.
4. Geen directe ingreep in de woning zelf maar wel overlast door herstructureringswerkzaamheden in de buurt.

2.1 Grootonderhoud

Onder grootonderhoud verstaan wij het planmatige repareren of vernieuwen van standaard tot de woning behorende delen. Het gaat hier bijvoorbeeld om het schilderen van de buitenkant of het vervangen van de standaard keukenblokken. Bewoners moeten de verhuurder toestaan deze werkzaamheden uit te voeren (gedoogplicht). De verhuurder mag geen huurverhoging in rekening brengen voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Als bij grootonderhoud meer dan twee verschillende werkzaamheden gelijktijdig worden uitgevoerd, dan is het Sociaal Plan is van toepassing.

Afspraken

1. Bij plannen waarbij meer dan twee onderdelen gelijktijdig worden uitgevoerd zet Heuvelrug Wonen zich in om een bewonerscommissie op te richten.
2. Bij aanwezigheid van een bewonerscommissie bespreekt Heuvelrug Wonen de plannen met deze commissie. Een communicatieplan wordt samen met de bewonerscommissie opgesteld. Het Sociaal Plan wordt doorgenomen en waar nodig worden er aanvullende afspraken gemaakt. Bij afwezigheid van een bewonerscommissie bespreekt Heuvelrug Wonen de plannen met het lokale huurdersplatform.
3. Als het bouwtechnisch of financieel mogelijk is leggen wij aan de bewoners(commissie) verschillende keuzemogelijkheden in de kleurstelling en/of materiaal voor.
4. Heuvelrug Wonen maakt afspraken met uitvoerende bedrijven zodat deze maatregelen treffen om schade en overlast zoveel mogelijk te beperken.
5. Elke huurder krijgt minimaal twee weken van tevoren schriftelijke informatie waarin staat welke werkzaamheden door welk bedrijf worden uitgevoerd; wanneer de werkzaamheden beginnen en hoe lang het gaat duren; wie de contactpersoon is; welke afspraken gemaakt zijn met de uitvoerende bedrijven om de overlast te beperken; welke voorzorgsmaatregelen door huurders genomen moeten worden om schade te voorkomen; wat van bewoners verwacht wordt zodat bedrijven de werkzaamheden kunnen uitvoeren; wat te doen bij schade.
6. Als de werkzaamheden zo ingrijpend zijn dat deze niet tijdens bewoning uitgevoerd kunnen worden zorgt Heuvelrug Wonen voor vervangende huisvesting (zie hoofdstuk 6). Heuvelrug Wonen bepaalt of werkzaamheden al dan niet tijdens bewoning kunnen worden uitgevoerd.

7. Op medische of sociale gronden zal Heuvelrug Wonen ook bij minder ingrijpende werkzaamheden vervangende woonruimte of dagopvang verzorgen. Of vervangende woonruimte nodig is wordt bepaald door de GGD. Heuvelrug Wonen betaalt de kosten van het onderzoek door de GGD.

2.2 Woningverbetering

Onder woningverbetering, ook wel renovatie genoemd, verstaan wij alle technische ingrepen die een verbetering van de woningkwaliteit of het woongerief tot gevolg hebben, bijvoorbeeld aanbrengen van dubbele beglazing of het plaatsen van een luxe keuken. Heuvelrug Wonen moet de huurder hiervoor een schriftelijk voorstel doen. Bewoners kunnen al dan niet instemmen. Bij woningverbetering van tien of meer woningen, die bouwkundig een eenheid vormen, wordt het voorstel als redelijk gezien als 70% van de huurders met de ingreep instemt. Als dat het geval is meldt Heuvelrug wonen dit schriftelijk aan de huurders. Bewoners die tegen de woningverbetering zijn, kunnen de renovatie alleen tegenhouden door binnen acht weken na deze melding naar de rechter stappen. Alleen bij zwaarwegende argumenten gaat de rechter er vanuit dat de woningverbetering niet redelijk is. Als bewoners niet binnen acht weken naar de rechter stappen zullen zij de woningverbetering moeten accepteren. In het geval dat de huurder de renovatie alsnog niet accepteert, kan Heuvelrug Wonen het huurcontract opzeggen omdat de huurder niet instemt met een redelijk voorstel (zie voor huuropzegging paragraaf 3.2.). Als minder dan 70% van de bewoners met de woningverbetering instemt kan Heuvelrug Wonen het renovatieplan voorleggen aan de rechter.

Heuvelrug Wonen kan voor de woningverbetering een huurverhoging vragen die in redelijke verhouding staat tot de kosten die gemaakt worden. De huurverhoging wordt vermeld in het voorstel tot woningverbetering. Huurders die het niet eens zijn met het bedrag van de huurverhoging kunnen de huurcommissie vragen om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de verhoging. Het verzoek hiertoe moet binnen drie maanden na het aanbrengen van de verbetering zijn ingediend. De uitspraak is bindend voor de huurder en de verhuurder. Er kan nog wel bezwaar gemaakt worden bij de rechter.

Vaak gaat woningverbetering samen met grootonderhoud. In dat geval geeft Heuvelrug Wonen aan welke zaken onder woningverbetering vallen. Bij strijdigheid, gaan de hieronder beschreven afspraken voor woningverbetering boven die van grootonderhoud.

Afspraken

1. Bij afwezigheid van een bewonerscommissie zet Heuvelrug Wonen zich in om een bewonerscommissie op te richten.
2. Bij aanwezigheid van een bewonerscommissie bespreekt Heuvelrug Wonen de plannen met deze commissie. Een communicatieplan wordt samen met de bewonerscommissie opgesteld. Het Sociaal Plan wordt doorgenomen en waar nodig worden er aanvullende afspraken gemaakt. Bij afwezigheid van een bewonerscommissie bespreekt Heuvelrug Wonen de plannen met het lokale huurdersplatform.
3. Als het bouwtechnisch mogelijk is leggen wij aan de bewoners(commissie) verschillende keuzemogelijkheden in de kleurstelling en/of materiaal en de hieraan gekoppelde gevolgen voor huurverhoging voor.
4. Met elke huurder stellen wij een renovatiecontract op waarin vermeld staat welke werkzaamheden worden verricht, welke kleuren en materialen er worden gebruikt en met welk bedrag de huur eventueel wordt verhoogd.
5. Heuvelrug Wonen maakt afspraken met uitvoerende bedrijven zodat deze maatregelen treffen om schade en overlast zoveel mogelijk te beperken.

6. Als de plannen uitgevoerd gaan worden krijgt elke huurder minimaal twee weken van tevoren schriftelijke informatie waarin staat welke werkzaamheden door welk bedrijf worden uitgevoerd; wanneer de werkzaamheden beginnen en hoe lang het gaat duren; wie de contactpersoon is; welke afspraken gemaakt zijn met de uitvoerende bedrijven om de overlast te beperken; welke voorzorgsmaatregelen door huurders genomen moeten worden om schade te voorkomen; wat van bewoners verwacht wordt zodat bedrijven de werkzaamheden kunnen uitvoeren; wat te doen bij schade.
7. Als de werkzaamheden zo ingrijpend zijn dat deze niet tijdens bewoning uitgevoerd kunnen worden zorgt Heuvelrug Wonen voor vervangende huisvesting (zie hoofdstuk zes). Heuvelrug Wonen bepaalt of werkzaamheden al dan niet tijdens bewoning worden uitgevoerd.
8. Op medische of sociale gronden zal Heuvelrug Wonen ook bij minder ingrijpende werkzaamheden vervangende woonruimte of dagopvang verzorgen. Of vervangende woonruimte nodig is wordt bepaald door de GGD. Heuvelrug Wonen betaalt de kosten van het onderzoek door de GGD.

2.3 Sloop

Bij sloop maken wij een onderscheid tussen sloop met vervangende nieuwbouw en sloop zonder vervangende nieuwbouw. Onder vervangende nieuwbouw verstaan wij woningen die op dezelfde plek als de gesloopte woningen worden gebouwd en die qua type (bijvoorbeeld eengezinswoning) en bestemming (bijvoorbeeld sociale woningbouw) vergelijkbaar zijn met de te slopen woningen. Als er sprake is van vervangende nieuwbouw en bewoners dus terug kunnen keren naar de te bouwen woning, wordt het huurcontract niet ontbonden en wordt sloop wettelijk gelijk gesteld aan woningverbetering. In dat geval gelden de regels zoals die voor woningverbetering gelden. Heuvelrug Wonen geeft per project aan om welke vorm van sloop het gaat. Beide vormen van sloop behandelen wij in hoofdstuk drie. Tenzij anders vermeld gelden dezelfde procedures en afspraken.

2.4 Geen ingreep in de woning, maar overlast van de omgeving

Bewoners die in het herstructureringsgebied wonen kunnen overlast ondervinden van de werkzaamheden die worden uitgevoerd. Heuvelrug Wonen spant zich in deze overlast zoveel mogelijk te beperken.

Afspraken

- 1 Heuvelrug Wonen informeert omwonenden tijdig over de aard van de werkzaamheden; de tijdsduur; de overlast die zij kunnen verwachten; de maatregelen die Heuvelrug Wonen heeft getroffen om de overlast te beperken; hoe en waar klachten ingediend kunnen worden.
- 2 Bij leegstand, sloopwerkzaamheden en nieuwbouw zal het terrein worden afgeschermd.
- 3 Heuvelrug Wonen maakt met uitvoerende bedrijven afspraken dat er geen storende harde muziek aanstaat.

3 Sloop

3.1 Peildatum

Heuvelrug Wonen stelt de bewoners, tenminste achttien maanden voor het begin van de werkzaamheden, op de hoogte dat de woningen worden gesloopt.

De peildatum is een belangrijke datum. Vanaf dat moment treedt het Sociaal Plan in werking, krijgen de bewoners een stadsvernieuwingsurgentie en start de herhuisvesting waarop in hoofdstuk vier wordt ingegaan. Vanaf de peildatum hebben de huurders ook recht op de verhuiskostenvergoeding. Ook wordt de huur vanaf deze datum bevroren. De peildatum wordt na overleg met de bewoners(commissie), door Heuvelrug Wonen en de gemeente zo gekozen dat bewoners tenminste één jaar de tijd hebben voor het zoeken naar vervangende woonruimte.

Voordat de peildatum ingaat, wordt het Sociaal Plan samen met de bewonerscommissie op de specifieke situatie aangepast. Alle bewoners worden in die tijd door Heuvelrug Wonen uitvoerig geïnformeerd. Op de peildatum zijn alle bewoners bekend met de wijze van herhuisvesting.

3.2 Huuropzegging

Huuropzegging door huurder (alleen voor sloop zonder vervangende nieuwbouw)

Als de huurder vanaf de peildatum vervangende huisvesting heeft gevonden zegt hij de huurovereenkomst volgens de gebruikelijke wijze op. De bewoner hoeft echter geen dubbele huur te betalen. Na overlegging van het nieuwe (eventueel tijdelijke) huurcontract wordt de huurbetaling voor de oude woning stopgezet op de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst. De opleveringsdatum is vervolgens een maand later.

Huuropzegging door verhuurder

Als de huurder op een gegeven tijdstip de huurovereenkomst nog niet heeft opgezegd of als de bewoner niet instemt met een redelijk voorstel voor sloop met vervangende nieuwbouw (woningverbetering), zegt Heuvelrug Wonen de overeenkomst op. De opzegtermijn voor Heuvelrug Wonen bedraagt minimaal drie maanden. Voor elk jaar dat de huurder onafgebroken in de woning heeft gewoond, wordt de opzegtermijn met een maand verlengd tot een maximum van zes maanden. Voor een huurder die meer dan drie jaar onafgebroken in de woning woont is de opzegtermijn dus zes maanden. De huurovereenkomst wordt altijd per de eerste van een maand opgezegd. De huurovereenkomst wordt aan de huurder en eventuele medehuurlers elk apart opgezegd per aangetekende brief of deurwaardersexploot. In de huuropzegging staan alle feiten en omstandigheden vermeld die ten grondslag liggen aan de huuropzegging. Tevens wordt aan de huurder gevraagd om binnen zes weken schriftelijk te laten weten of hij toestemt in de beëindiging van de huurovereenkomst. Als de huurder toestemt, kan hij overigens nog steeds met wederzijds goedvinden de huurovereenkomst op een eerder tijdstip beëindigen.

Ontbinding door de rechter

Als de huurder niet toestemt in de beëindiging van de huurovereenkomst of niet reageert op de huuropzegging, zal Heuvelrug Wonen een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst indienen bij de rechter. Als de rechter de vordering toewijst, stelt hij tevens de einddatum vast.

4 Communicatie

4.1 Bewonersvertegenwoordiging

Een bewonerscommissie vormt een belangrijke schakel tussen bewoners en Heuvelrug Wonen gedurende ingrijpende ingrepen bij een renovatie, grootonderhoud of tijdens een slooptraject. Als er nog geen bewonerscommissie aanwezig is nodigt Heuvelrug Wonen de bewoners uit om er één op te richten. De bewonerscommissie kan daarbij gebruik maken van de faciliteiten die Heuvelrug Wonen via het Huurderscollectief beschikbaar stelt. Het lokale huurdersplatforms biedt ondersteuning aan de (op te richten) bewonerscommissie indien zij dat wensen.

4.2 Overleg en informatie

Bij het verstrekken van informatie aan bewoners levert Heuvelrug Wonen maatwerk. Dat wil zeggen dat wij zoveel mogelijk in overleg met de bewoners(commissie) bepalen op welke manier de bewoners worden geïnformeerd. Voor een aantal zaken is Heuvelrug Wonen verantwoordelijk. Dit geldt voor informatie over onderwerpen als het besluit om te gaan slopen, de peildatum voor sloop en het Sociaal Plan. Verder is Heuvelrug Wonen verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over alle door haar genomen besluiten. Heuvelrug Wonen zorgt er voor dat de bewonerscommissie, of bij afwezigheid daarvan het lokale huurdersplatform, tijdig geïnformeerd is.

Voor de overige zaken maken wij in overleg met de bewoners(commissie) afspraken over:

1. De communicatiemiddelen die worden gebruikt (schriftelijk, informatiebijeenkomsten etc.)
2. Het moment waarop de informatie wordt gegeven.
3. De inhoud van de informatie.
4. Wie de informatie verstrekt.

Hieronder een voorbeeld zoals een communicatieplan voor sloop er uit kan zien.

Wanneer	Hoe	Wat
Tot tenminste 1,5 jaar voor de start sloop	Informatieavonden en/of informatiebrieven Persoonlijke brief en bewonersavond	Stand van zaken planvorming, onzekerheden, planning Gevolgen voor bewoners (algemeen ¹) Informatie over oprichten bewonercommissie Besluit tot sloop en planning
Tenminste 1,5 jaar tot 1 jaar voor start sloop	Overleg bewonerscommissie Persoonlijke brief en/of Bewonersavond Informatie brochure Huisbezoek	Overleg Sociaal Plan, communicatie plan, peildatum Vastgestelde peildatum, Sociaal Plan Gevolgen voor de bewoners (concreet ²) Planning/fasering Inventarisatie zelf aangebrachte voorziening
Tenminste 1 jaar voor start sloop	Enquête, huisbezoek Persoonlijke brief	Inventarisatie woonwensen, extra hulp etc. Gevolgen voor bewoners (persoonlijk ³)
Tot aan start sloop	Spreekuur Persoonlijk contact (vaste begeleider)	Desgewenst hulp en begeleiding bij het zoeken naar andere woonruimte. Mogelijkheid voor melden klachten, overlast etc. (woningen/woonomgeving)
Tijdens/na de sloop	Persoonlijke brief Enquête	Nazorg, spijtoptantenregeling Wat kunnen wij verbeteren voor volgende complexen

Wanneer er andere partners in het project zijn betrokken, vindt in onderling overleg informatie aan de bewoners plaats.

Verantwoordelijkheden Heuvelrug Wonen

Naast de communicatie die Heuvelrug Wonen met de bewonerscommissie afspreekt, maakt Heuvelrug Wonen de volgende afspraken.

Heuvelrug Wonen deelt het besluit om te gaan slopen zo spoedig mogelijk, doch minstens achttien maanden voor de geplande sloopdatum, schriftelijk aan de betreffende huurders mee.

De peildatum wordt ook zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk twaalf maanden voor de geplande sloopdatum schriftelijk aan de betreffende huurders meegedeeld. Tevens wordt het Sociaal Plan meegestuurd.

¹ algemene informatie is bijvoorbeeld: U moet ter zijner tijd verhuizen.

² concrete informatie is bijvoorbeeld: U moet per die datum verhuisd zijn.

³ persoonlijke informatie is bijvoorbeeld: U kunt inschrijven op een woning met zoveel kamers en met een huurprijs tussen .. en ..

5 Beheer van te slopen woningen

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo leefbaar mogelijk te houden. Het onderhoud aan te slopen woningen zal sober zijn.

5.1 Onderhoud van woningen

Heuvelrug Wonen verplicht zich om tot het moment van de sloop ervoor te zorgen dat de nog bewoonde woningen ook bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt. Er worden echter geen extra investeringen in de woningen gedaan. Het onderhoud is sober en vindt plaats op grond van klachtmeldingen. Ter compensatie wordt de huur vanaf de peildatum bevroren.

Leegkomende woningen worden vanaf de datum van het sloopbesluit tijdelijk verhuurd of in gebruik gegeven. De woningen moeten daarom door de huurders in verhuurbare staat achtergelaten worden.

5.2 Staat van de woning bij vertrek huurder

Wanneer na verhuizing van de oude huurder de woning nog tijdelijk wordt verhuurd, kan de huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, mits veilig, in de woning achterlaten. Huurders mogen deze voorzieningen ook uit de woning verwijderen en meenemen, onverminderd hun verplichting om de woning op te leveren met volledige uitrusting (bijvoorbeeld sanitair, keukenblok en deuren). De woning dient schoon achtergelaten te worden. Als de woning aansluitend op het vertrek van de huurder wordt gesloopt, levert de huurder het gehuurde leeg op. De huurder mag de zelf aangebrachte voorzieningen in de woning achterlaten of meenemen. Als Heuvelrug Wonen een vergoeding verstrekt voor een zelf aangebrachte voorziening, dan moet deze wel in de woning achterblijven.

De vertrekkende huurder zorgt zelf voor de afvoer van het grof vuil en voor de doorzending van de post.

5.3 Beheer woonomgeving

Heuvelrug wonen zorgt ervoor dat de woningen tot vlak voor de sloop zo veel mogelijk bewoond blijven, dan wel er bewoond uitzien. Zo nodig wordt een andere bestemming aan de woning gegeven (bijvoorbeeld expositieruimte, informatiepunt). Tot drie maanden voor de sloopdatum worden de woningen niet (van buitenaf zichtbaar) dichtgetimmerd. Bij leegstand worden door Heuvelrug Wonen gordijnen opgehangen, brievenbussen dichtgezet en voortuintjes bijgehouden. De woning wordt tevens ontmanteld (ontdaan van elektra, sanitair etc.) om kraken tegen te gaan.

5.4 Tijdelijke verhuur

Om leegstand te vermijden verhuurt Heuvelrug Wonen leegkomende woningen vanaf de datum van het sloopbesluit tijdelijk op basis van de leegstandswet. Vanaf een half jaar voor de sloopdatum geven wij leeggekomen woningen om niet in gebruik.

6 Herhuisvesting

Heuvelrug Wonen is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van de huurders. De corporatie spant zich in om alle huurders zoveel mogelijk naar wens, maar wel passend, te herhuisvesten. Dat betekent dat in de planning rekening gehouden wordt met de herhuisvesting van de huidige bewoners.

Bij herhuisvesting wordt een onderscheid gemaakt naar:

1. Situaties waarbij het huurcontract gehandhaafd blijft: de herhuisvesting vindt in principe tijdelijk plaats.
2. Situaties waarbij het huurcontract ontbonden wordt: de herhuisvesting vindt in principe definitief plaats, al dan niet gekoppeld aan het recht op terugkeer naar nieuw te bouwen woningen.

In beide gevallen begeleidt Heuvelrug Wonen de bewoners in het vinden van een andere (tijdelijke) woning. De huurder zoekt hierbij zelf via het regionale aanbodsysteem naar een andere woning.

6.1 Bewonersbegeleiding

Vanaf de peildatum begint de herhuisvesting. Voordat deze datum ingaat, inventariseren wij door middel van een enquête de wensen en bijzonderheden en bezoekt een medewerker van Heuvelrug Wonen de bewoners.

Doel van dit bezoek:

1. De huurder informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit of de renovatie.
2. De huurder informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit Sociaal Plan.
3. Het bespreken van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
4. Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere passende woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd etc..
5. Het bespreken van de mogelijkheden en wensen om terug te keren naar de vervangende nieuwbouw.
6. Het inventariseren en het na overleg met de betrokken huurder vaststellen van de vergoeding van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning, voor zover dit van toepassing is.
7. Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd en bevestigd.

Bij individuele begeleiding van bewoners die wegens sloop moeten verhuizen leveren we, indien gewenst, maatwerk. De begeleiding hangt af van de wensen en mogelijkheden van de bewoner en kan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Begeleiding en/of bemiddeling bij het zoeken naar passende woningen.
2. Begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract en het aanvragen van vergoedingen.
3. Het bieden van maatwerk als individuele bewoners in de knel komen bij de herstructurering (bijvoorbeeld voor mindervalide bewoners).

6.2 Woningverbetering en grootonderhoud waarbij de woning niet bewoond kan blijven

Bij woningverbetering en grootonderhoud blijft het huurcontract in stand. Wijzigingen in het gehuurde - zoals het tijdelijk betrekken van andere woonruimte- worden via een aanvulling op het huurcontract geregeld.

Als bewoners terugkeren naar de (nieuw te bouwen) woning binnen het gebied biedt Heuvelrug Wonen een tijdelijke woonruimte aan de huurder aan. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende punten.

1. Per huishouden/woning biedt Heuvelrug Wonen één woning aan.
2. De tijdelijke woonruimte zal zoveel mogelijk passend zijn voor het betreffende huishouden.
3. De huurprijs van de tijdelijke woonruimte is in ieder geval niet hoger dan de huurprijs van de te verlaten woning.
4. Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de WVG zijn aangebracht, krijgen een wisselwoning aangeboden met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.
5. Heuvelrug Wonen zorgt ervoor dat de woonruimte schoon, in de gebruiksruidten eenvoudig gestoffeerd en gesausd of behangen, beschikbaar komt en aangesloten is op de nutsvoorzieningen. De huurder zal voor het gebruik zelf geen verwarmings- of warmwatertoestel hoeven aan te schaffen.
6. Er wordt gestreefd naar een woonruimte in de eigen wijk. Hierbij wordt rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden zoals schoolgaande kinderen of aantoonbaar aangewezen zijn op zorgdiensten.
7. De huurder wordt minstens één maand van tevoren bericht over de datum waarop de verhuizing kan beginnen. Vanaf de contractdatum voor de wisselwoning wordt de huur van de oude woning stopgezet. De huurder heeft daarna minimaal twee weken en maximaal één maand de tijd om te verhuizen.
8. Heuvelrug Wonen verstrekt een vergoeding van € 750,- voor transportkosten naar de tijdelijke woonruimte en/of de opslagkosten van de spullen die niet mee verhuizen.
9. Huurders hebben recht op een eenmalige bijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten op het moment dat zij terugkeren naar de woning.
10. De huurder mag ook definitief (op basis van volkshuisvestelijke urgentie, aan te vragen door Heuvelrug Wonen) in een wisselwoning blijven wonen. Een voorwaarde hierbij is dat de woning passend is. De huurder mag hierbij ook geen wooncarrière maken. De huurder verliest hiermee het recht om naar de oude (nieuw te bouwen) woning terug te keren. Als de huurprijs van de wisselwoning verlaagd was tot het niveau van de oude woning, dan vervalt deze aanpassing op het moment dat het definitieve contract ingaat. Huurgewenning is van toepassing zoals omschreven in paragraaf 7.3.
11. Indien de huurder ervoor kiest definitief naar de wisselwoning te verhuizen, heeft deze recht op de tegemoetkoming in de verhuiskosten met aftrek van de al eerder verstrekte € 750,-, de door Heuvelrug Wonen gemaakte kosten voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en eventuele andere, vooraf gespecificeerde kosten die Heuvelrug Wonen heeft gemaakt.

6.3 Sloop zonder vervangende nieuwbouw

Bij sloop zonder vervangende nieuwbouw wordt het huurcontract ontbonden. Er worden geen passende woningen teruggebouwd. Huurders krijgen vanaf de peildatum de status van stadsvernieuwingskandidaat. Hierdoor is de bewoner zelf in staat om met voorrang te reageren op woningen in de *Woningkrant regio Utrecht*. Waar nodig begeleidt Heuvelrug Wonen bewoners bij het vinden van andere woonruimte.

Het kan voorkomen dat een bewoner door individuele omstandigheden toch in aanmerking komt voor een nieuw te bouwen woning binnen het gebied (Bijvoorbeeld er worden seniorenwoningen gebouwd en een huurder is 55+). In dat geval heeft die bewoner recht op terugkeer in een, volgens de huisvestingsverordening, passende woning. Als er woningen teruggebouwd worden die niet via de woningkrant aangeboden worden, zoals bijvoorbeeld sommige koopwoningen, maakt Heuvelrug Wonen waar mogelijk afspraken met betreffende partijen om bewoners die dat willen/kunnen met voorrang terug te laten keren naar deze nieuwbouw. Per project wordt omschreven welke locaties hiervoor in aanmerking komen. De huurder dient zich hiervoor schriftelijk aan te melden. Als de huurder terugkeert komt hij of zij in aanmerking voor een tijdelijke wisselwoning en gelden de afspraken zoals beschreven in paragraaf 6.2.

Woningzoekendenregistratie

Voor het verkrijgen van stadsvernieuwingsurgentie is het noodzakelijk dat de huurder als woningzoekende geregistreerd staat. Als bewoners nog niet ingeschreven staan bij Woningnet regio Utrecht dan wordt dit tijdens het huisbezoek geregeld. Heuvelrug Wonen betaalt vanaf de datum van het sloopbesluit de inschrijfkosten voor de huurders die nog niet eerder ingeschreven stonden. Voor de huurders die al wel ingeschreven staan betalen wij vanaf deze datum de kosten voor jaarlijkse verlenging. Deze regelingen gelden uitsluitend voor de huurders die een stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Desgewenst krijgt elk huishouden een abonnement op de *Woningkrant regio Utrecht* vanaf het moment dat de stadsvernieuwingsurgentie ingaat. De kosten zijn voor Heuvelrug Wonen.

Als inwonenden (bijvoorbeeld kinderen) niet mee willen verhuizen kunnen zij zich apart inschrijven. Dit wordt echter niet door Heuvelrug Wonen geregeld of betaald. Op andere inschrijvingen dan die van de huurder wordt ook geen urgentie verleend (per woning wordt dus maximaal één urgentie verleend). De huurder is er echter verantwoordelijk voor dat de woning leeg wordt opgeleverd.

Reageren op het woningaanbod

De huurder krijgt de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie te verhuizen naar andere passende woonruimte binnen de na de peildatum geldende regio waaronder de woning valt. Daarbij hoort een zoekprofiel voor een passende woning binnen een huurprijscategorie (zie paragraaf 1.1 voor begripsbepaling passende woonruimte). Het recht op stadsvernieuwingsurgentie vervalt zodra de huurder een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor een andere woonruimte of te kennen heeft gegeven dat hij wil blijven wonen in een wisselwoning als dat van toepassing is.

De huurder van een te slopen woning zoekt zelf andere woonruimte via het aanbodsysteem van de regio waaronder de gemeente valt. Hierbij zijn de volgende punten van toepassing:

1. Heuvelrug Wonen bepleit bij de gemeente dat de huurder bij verhuizing de eerder opgebouwde wachttijd als woningzoekende voor een periode van vier jaar behoudt. Na deze periode vervalt de inschrijving. Deze vervalt ook definitief als de huurder binnen deze periode verhuist.

2. Een huurder kan *op basis van de opgebouwde wachttijd* (zie begripsbepaling, paragraaf 1.1) ook reageren op woningen buiten het zoekprofiel (bijvoorbeeld op eengezinswoningen reageren als in het zoekprofiel flatwoning vermeld staat). Bij acceptatie vervalt in dit geval de opgebouwde wachttijd.
3. De urgentie is minstens twaalf maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn. Wanneer de huurder na zes maanden nog geen andere woonruimte heeft gevonden, zal Heuvelrug Wonen een adviesgesprek (laten) voeren.
4. Wanneer de huurder voor de opleveringsdatum nog geen woning heeft gevonden doet Heuvelrug Wonen eenmalig een aanbod voor een passende woning.

7 Financiële regelingen

7.1 Algemeen

Alleen huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd kunnen voor een vergoeding in aanmerking komen. De uitbetaling vindt plaats op het rekeningnummer waarvan de huur wordt betaald. Inwonende kinderen, huurders met een tijdelijk huurcontract, bruikleners, onderhuurders, krakers etc. hebben geen recht op een vergoeding. Voor iedere woning geldt slechts eenmaal het recht op tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Voor aanpassing van de bedragen sluiten wij aan op de wettelijke regelgeving.

De vergoeding die aan huurder wordt uitgekeerd kan door Heuvelrug Wonen worden gebruikt om achterstallige betalingen mee te verrekenen. Heuvelrug Wonen bepleit bij de gemeente dat de vergoeding niet ingehouden wordt op een uitkering.

7.2 Verhuis- en herinrichtingskosten

De huurder die vanwege sloop of renovatie moet verhuizen komt in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.000,--.

Bewoners die vóór de peildatum van het project verhuizen, ontvangen geen verhuiskostenvergoeding. Ook de bewoners die er zelf voor kiezen om tijdens grootonderhoud of renovatie te verhuizen, ontvangen geen verhuiskostenvergoeding.

Bij éénmalige verhuizing wordt 75% van het bedrag overgemaakt zodra de huur door de huurder is opgezegd. De resterende 25% wordt overgemaakt na het inleveren van de sleutels aan Heuvelrug Wonen.

Als er sprake is van het gebruik van een wisselwoning dan zal Heuvelrug Wonen zorgdragen voor de voorzieningen zoals beschreven in paragraaf 6.2. en ontvangt de huurder € 750,-- voor verhuis- en opslagkosten. Wij bekijken per project of er aanvullende maatregelen nodig zijn. Het bedrag wordt overgemaakt op het moment dat de wisselwoning kan worden betrokken. Bij terugkeer naar de definitieve woning maakt Heuvelrug Wonen 75% van de verhuiskostenvergoeding van € 5000,-- over als de huur van de wisselwoning is opgezegd. De overige 25% wordt gestort na de sleuteloverdracht van de woning waarin wordt teruggekeerd. Bewoners die alsnog besluiten in de wisselwoning te blijven wonen als dat mogelijk is, krijgen de verhuiskosten vergoed met aftrek van de eerder verstrekte € 750,-, de door Heuvelrug Wonen betaalde aansluitkosten op de nutsvoorzieningen en eventuele andere, vooraf gespecificeerde kosten die Heuvelrug Wonen heeft gemaakt.

7.3 Huurgewenning

De huurder heeft recht op huurgewenning als de huur van de nieuwe woning hoger is dan de huur van de te slopen woning. Heuvelrug Wonen betaalt een in de tijd afnemend percentage van het verschil in netto huur tot een maximum van € 150,- per maand en vanaf een minimum van € 10,- per maand. Als de huurder in aanmerking komt voor huursubsidie of een huurtoeslag, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de huur. De huurgewenning is als volgt opgebouwd:

Het eerste halfjaar	100%	van het verschil.
Het tweede halfjaar	75%	van het verschil.
Het derde halfjaar	50%	van het verschil.
Het vierde halfjaar	25%	van het verschil.

Na twee jaar ontvangt de huurder geen huurgewenning meer. Het bedrag aan huurgewenning berekenen wij eenmalig op het moment dat het nieuwe huurcontract ingaat.

Als huurders gebruik maken van een wisselwoning is de huur niet hoger dan die van de oude woning. Als bewoners besluiten definitief in de wisselwoning te blijven wonen wordt de eventuele huurverlaging opgeheven op het moment dat het definitieve contract ingaat. (zie ook paragraaf 6.2 punt 10). Bovenstaande huurgewenning geldt dan ook voor de woning met dien verstande dat de datum voor het ingaan van de huurgewenning (met terugwerkende kracht) de datum wordt dat de huurder de wisselwoning heeft betrokken. Als de huurder echter al langer dan een half jaar in de wisselwoning heeft gewoond, hoeft hij het verschil tussen de 100% vergoeding en de vergoeding zoals die volgens het schema had moeten zijn niet terug te betalen.

7.4 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

Vergoedingen voor zelfaangebrachte voorzieningen worden bepaald en vastgesteld volgens het beleid hieromtrent van Heuvelrug Wonen.

8 Klachten en geschillen

Bij het uitvoeren van herstructurering is het onvermijdelijk dat bewoners tegen zaken aanlopen waar zij zich aan ergeren of waar zij het niet mee eens zijn.

8.1 Klachten

Klachten kunnen gaan over tal van zaken zoals opgelopen schade of overlast. Klachten kunnen schriftelijk worden ingediend bij Heuvelrug Wonen. Uiterlijk binnen 14 dagen wordt de klager benaderd.

8.2 Geschillen

Wanneer een bewoner en Heuvelrug Wonen het onderling niet eens worden kan een geschil worden voorgelegd aan de Geschillencommissie van Heuvelrug Wonen. Het reglement van de Geschillencommissie is bij Heuvelrug Wonen te verkrijgen.

8.3 Tevredenheidsonderzoek

De kwaliteit van de begeleiding en de inhoud van het Sociaal Plan worden getoetst door na de herstructureringswerkzaamheden een tevredenheidsonderzoek te houden onder de bewoners. In het onderzoek worden bijvoorbeeld vragen gesteld over de communicatie, de begeleiding, het beschikbare woningaanbod en de inspanningen die Heuvelrug Wonen heeft gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoner. De vragen worden in overleg met de bewoners (commissie) opgesteld. De resultaten van de enquête worden in een commissie bestaande uit een vertegenwoordiging van Heuvelrug Wonen en het Huurderscollectief besproken ter evaluatie van het Sociaal Plan.