

OVEREENKOMST SOCIAAL PLAN bij sloop of renovatie

SOCIAAL PLAN BIJ SLOOP OF RENOVATIE

De ondergetekenden:

1. Leystromen, gevestigd te Rijen, ten deze vertegenwoordigd door de heer R. Marx, bestuurder; hierna te noemen Leystromen.
2. Uw Huurdersraad, gevestigd te Rijen, ten deze vertegenwoordigd door de heer H. de Groot, voorzitter, hierna te noemen huurdersorganisatie;
3. Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek, gevestigd te Hilvarenbeek, ten deze vertegenwoordigd door de heer M.L.A. de Vries, voorzitter, hierna te noemen huurdersorganisatie;
4. Huurdersvereniging Oisterwijk, gevestigd te Oisterwijk, ten deze vertegenwoordigd door de heer R. Gerritsen, voorzitter, hierna te noemen huurdersorganisatie.

OVERWEGENDE DAT:

- Leystromen in voorkomende gevallen kiest voor transformatie van delen van haar bezit om ook in de toekomst op een verantwoorde wijze aan de primaire doelgroep een goede woon- en leefomgeving te kunnen blijven bieden.
Hiermee wordt bedoeld: het realiseren van een transformatie van een (gedeelte van een) buurt of wijk door een combinatie van gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging aan bestaande woningen, sloop en herbestemming van woningen, het plegen van (vervangende) nieuwbouw en het verkopen van woningen.
- Leystromen in het kader van deze werkzaamheden in overleg met de huurdersorganisaties zodanige beleidsafspraken wil maken dat de belangen van de betrokken bewoners, die met sloop of renovatie te maken krijgen, zo min mogelijk worden geschaad.
- Deze afspraken, die in de vorm van een Sociaal Plan worden neergelegd, beschrijven de rechten en plichten van de verhuurder en huurder bij sloop en renovatie in bewoonde resp. onbewoonde staat van woningen van de verhuurder en hebben betrekking op de leefbaarheid in complexen en buurten, de gang van zaken bij sloop, renovatie en mogelijke herhuisvesting, tijdelijke huisvesting, tegemoetkomingen en ondersteuning.

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. ALGEMEEN

- 1.1 Het Sociaal Plan treedt in werking met ingang van ondertekening van deze overeenkomst.
- 1.2 Elke jaar vindt een evaluatie plaats van de uitvoering van de overeenkomst. Het initiatief hiervoor ligt bij Leystromen, die hiertoe een bijeenkomst belegt. Tijdens de evaluatie wordt ook stil gestaan bij lopende projecten. Dit kan leiden tot een aanpassing van het Sociaal Plan.
- 1.3 Leystromen stimuleert de betrokken huurders een bewonerscommissie te vormen.
- 1.4 Leystromen informeert de huurders, de bewonerscommissie en de huurdersorganisaties over de plannen: bij sloop minimaal 36 maanden, bij renovatie in onbewoonde staat 18 maanden en bij renovatie in bewoonde staat 6 maanden voor aanvang van de werkzaamheden.
- 1.5 Het Sociaal Plan heeft betrekking op alle (deel)complexen van Leystromen die de komende jaren gesloopt of (ingrijpend) gerenoveerd gaan worden, in bewoonde of onbewoonde staat. Het Sociaal Plan geldt voor alle huurders die hiermee te maken gaan krijgen en die:
 - een huurcontract hebben afgesloten voor onbepaalde tijd;
 - of die een huurcontract voor bepaalde tijd hebben maar waarmee Leystromen is overeengekomen dat het Sociaal Plan ook voor hen van toepassing is;Daarnaast dienen deze huurders:
 - in de Gemeentelijke Basisadministratie op hetzelfde adres te staan ingeschreven;
 - en feitelijk woonachtig te zijn in de woning.
- 1.6 De regels in dit Sociaal Plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurders van kracht en zal Leystromen deze respecteren.
- 1.7 Bij sloop c.q. renovatie zullen alle afspraken tussen de betreffende huurder en Leystromen schriftelijk met de betrokkene(n) worden vastgelegd.
- 1.8 Op complexniveau zullen bij aanvang van de planontwikkeling in overleg met de huurdersorganisaties en de betrokken huurders afspraken gemaakt worden over het te voeren overleg, de mate van participatie en hun betrokkenheid bij het planproces.

2. ALGEMEEN: LEEFBAARHEID

De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt (of gerenoveerd) gaat worden komt onder druk te staan, onder meer door toenemende leegstand. Voor zowel Leystromen als voor de huurders is het belangrijk de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen op een aanvaardbaar niveau te houden. Om overlast en/of vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen, zijn afspraken tussen de betrokken partijen nodig om de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt en het complex vervuult en verpaupert.

- 2.1 Bij de start van de actieve herhuisvesting door Leystromen, wordt voor de duur van de actieve herhuisvesting een concrete termijn afgesproken. De termijn wordt vastgesteld na overleg met de bewonerscommissie. Dit heeft als doel om waar mogelijk de leegstand in een complex zo kort mogelijk te houden.
- 2.2 Verschillende maatregelen kunnen nodig zijn om de leefbaarheid in een complex aanvaardbaar te houden voor de huurders die nog niet verhuisd zijn. Een aanleiding voor maatregelen kan ontstaan bij overlast door criminaliteit of gevaarlijke situaties. Het is aan de betrokken partijen, zoals bewonerscommissie, politie, gemeente, Leystromen ed, om in overleg te bepalen welke maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen worden vastgelegd in een *sociaal beheer plan*, waarin concrete afspraken zijn opgenomen over:
 - *Maatregelen ter bevordering van de veiligheid;*
 - *Maatregelen met betrekking tot het beheer van groen en openbare ruimte;*
 - *Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid tijdens het proces;*
 - *Maatregelen ter voorkoming/beperking van bouw- en afvaloverlast.*
- 2.3 Bij het verlaten van de woning na afloop van het huurcontract is de huurder er zelf voor verantwoordelijk dat huisvuil en/of huisraad is verwijderd. Indien vaststaat dat de huurder ten gevolge van leeftijd en/of gezondheid hiertoe niet in staat is, kan Leystromen, in overleg met de betreffende huurder, bemiddelen bij het regelen van hulp.
- 2.4 Leystromen streeft na om de complexen die gesloopt of gerenoveerd worden zo lang mogelijk bewoond te houden. Afhankelijk van de toekomstverwachting van complexen kunnen leegkomende woningen al dan niet (tijdelijk) worden verhuurd. Leystromen informeert nieuwe (tijdelijke) huurders in elk geval over de mogelijk sloop of renovatie.
- 2.5 Om de leegstaande woningen van buitenaf niet een desolate indruk te laten krijgen, worden , indien dit nog niet aanwezig is, aan de voor- en eventueel achterzijde gordijnen of vitrage aangebracht door Leystromen. Post wordt opgeruimd, voortuintjes worden bijgehouden en portieken/hallen worden schoongemaakt. Eventueel kan gebruik gemaakt worden van zgn. anti-kraak bewoning.

3. ALGEMEEN: SOCIALE BEGELEIDING EN COMMUNICATIE

Bij herhuisvesting en renovatie krijgen huurders met allerlei niet-alledaagse zaken te maken. Ook kunnen er vragen zijn, waar dit Sociaal Plan niet direct een antwoord op heeft, en natuurlijk wil de huurder op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diensten die Leystromen kan aanbieden op het moment dat huurders te maken krijgen met herhuisvesting en renovatie. Ook de communicatie met bewoners komt aan bod.

- 3.1 Voor het geven van de benodigde informatie aan de huurders van de complexen, die met sloop en renovatie te maken krijgen, en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt Leystromen vaste contactpersonen aan. De namen van de betreffende contactpersonen worden voor aanvang van het project aan de huurders bekend gemaakt.
- 3.2 Bij ieder sloop/renovatieproject wordt door Leystromen, in overleg met de bewonerscommissie, een communicatieplan opgesteld. Hierin staat beschreven over welke zaken en op welke wijze de bewoners gedurende het project geïnformeerd worden.
- 3.3 Leystromen houdt in (de nabijheid van) het betrokken gebied/complex in de periode van de herhuisvesting en tijdens de uitvoering van woningrenovatie regelmatig een spreekuur waar huurders terecht kunnen met vragen over alle zaken die samenhangen met de inhoud van dit Sociaal Plan.
- 3.4 Leystromen zal de huurders, waar mogelijk, behulpzaam zijn bij de aan de huur gerelateerde procedures en regelingen voor de nieuwe woning.
- 3.5 De huurder die vanwege leeftijd en/of gezondheid bij vertrek uit de woning niet in staat is huisvuil en/of huisraad te (laten) verwijderen, kan rekenen op bemiddeling van Leystromen bij het inschakelen van een grofvuilophaaldienst, Kringloopcentrum, verhuisdienst of andere vormen van hulpverlening.
- 3.6 De huurder is bij inlevering van de sleutels zelf verantwoordelijk voor de eindopname van gas, elektra en water. Leystromen kan desgewenst behulpzaam zijn bij het invullen van de formulieren. De huurder zegt zelf de huur op van de door hem zelf gehuurde apparaten, voorzieningen en overige leveringen van (nuts) bedrijven resp. instanties.
- 3.7 Aanpassingen voor gehandicapten worden in principe onder verantwoordelijkheid van de gemeente overgebracht dan wel opnieuw aangebracht in de nieuwe woning. De huurder doet hiertoe een aanvraag bij de gemeente. Leystromen kan zonodig een bemiddelende rol spelen, dan wel een passende (tijdelijke) oplossing bieden, wanneer de WMO aanpassing in de nieuwe woning niet tijdig gereed is.
- 3.8 Oudere huurders en gehandicapten die te maken hebben met een ingrijpende renovatie in hun woning in bewoonde staat of met verhuizing vanwege sloop/renovatie, kunnen – als zij dan wensen- voor het uitvoeren van kleine klusjes tot een vooraf te bepalen maximum aantal uren gratis gebruik maken van de Klussendienst van Leystromen. Leystromen betaalt de arbeidskosten, de materiaalkosten van de klussen komen voor rekening van de betreffende huurder. In dergelijke situaties vindt vooraf overleg plaats tussen Leystromen en de huurder over de uit te voeren werkzaamheden en de verdeling van de kosten.
- 3.9 Nadat Leystromen het besluit tot sloop of renovatie heeft genomen, worden huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit. Zij krijgen daarbij ook informatie over de rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontleen aan dit Sociaal Plan.

Tevens maakt Leystromen kenbaar dat er de mogelijkheid is om de betreffende huurdersorganisatie erbij te betrekken. Het initiatief hiervoor ligt bij de bewonerscommissie en/of de huurders.

4. ALGEMEEN: ONDERHOUD EN HUURPRIJS VOORAFGAAND AAN SLOOP EN RENOVATIE

Een woning heeft onderhoud nodig. Ook voor een woning die op termijn gesloopt of gerenoveerd wordt kan dat aan de orde zijn. Zowel Leystromen als de huurder zijn erbij gebaat dat onnodige investeringen worden voorkomen.

- 4.1 Woningen waarvan bekend is dat zij gesloopt of gerenoveerd worden, ondergaan het noodzakelijke onderhoud (bijvoorbeeld n.a.v. reparatieverzoeken). Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van geriefsverbeteringen of ingrijpende WMO-aanpassingen. Dit om onnodige investeringen te voorkomen. Indien een huurder verplicht wordt te verhuizen, omdat vanwegeorgenomen sloopplannen geen WMO-aanpassingen meer worden verricht, maar wanneer het Sociaal Plan nog niet in werking is getreden, heeft de huurder recht op een verhuiskostenvergoeding, zoals gedefinieerd in bijlage 1. Huurders die in aanmerking komen voor een WMO-aanpassing krijgen voorrang bij verhuizen, indien de huidige woning op termijn gesloopt gaat worden en er geen WMO-aanpassing meer uitgevoerd wordt.
- 4.2 Als de huurder zelf voorzieningen wil aanbrengen (ZAV) dan is dit mogelijk. Hiervoor is te allen tijde schriftelijke toestemming van Leystromen nodig. Zelf aangebrachte voorzieningen die zijn aangebracht ná bekendmaking van het sloop- of renovatiebesluit, komen niet in aanmerking voor een vergoeding, tenzij Leystromen hier schriftelijke toestemming voor gegeven heeft.
- 4.3 Vanaf het besluit tot sloop zal in de (deel)complexen waarvoor het sloopbesluit genomen is de netto huur niet meer worden verhoogd.

5. PROCEDURE BIJ SLOOP

Bij ingrepen als sloop en renovatie is het voor een ieder van belang te weten, welke stappen genomen (moeten) worden tijdens het traject. Belangrijk onderdeel hierin is de informatie over sloop en renovatie aan de betrokken huurders. De aard en omvang van de ingreep en het complex, de bewonerssamenstelling en andere factoren bepalen voor een groot deel de wijze waarop een sloop/renovatietraject verloopt. Het Sociaal Plan geeft in de hoofdstukken 5 en 6 inzicht in de belangrijkste stappen bij sloop en renovatie.

- 5.1 Voor de te slopen (deel)complexen wordt door Leystromen, na de huurdersorganisatie gehoord te hebben, een sloopbesluit genomen en wordt een na te streven sloopdatum vastgesteld.
- 5.2 Het sloopbesluit en de na te streven sloopdatum worden zo spoedig mogelijk aan de huurdersorganisatie, bewonerscommissie en betrokken huurders schriftelijk meegedeeld.
- 5.3 Medewerkers van Leystromen gaan zo spoedig mogelijk nadat het sloopbesluit genomen is op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
 - a) de huurder nadere informatie te verstrekken over:
 - het sloopbesluit en de rechten en plichten van de huurder en Leystromen waaronder inbegrepen het Sociaal Plan;
 - de procedure in het kader van het sloopbesluit;
 - de mogelijkheid m.b.t. herhuisvesting en wisselwoningen;
 - huurprijsveranderingen, huurtoeslag en huurgewenningsbijdrage;
 - tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten en vergoedingen voor ZAV;
 - b) het inventariseren van de woonwensen van huurder en voor zover mogelijk het aangeven van de mogelijkheden daarin tegemoet te komen en dat hierin redelijkheid van de huurder verwacht wordt;
 - c) het inventariseren van de door de huurder aangebrachte veranderingen;
 - d) het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
 - e) het inventariseren van aanwezige woningaanpassingen op grond van de wet op maatschappelijke ondersteuning.

Indien gewenst of noodzakelijk wordt met de huurder een vervolgspraak gemaakt.

- 5.4 De huurders van de woningen waarvoor een sloopdatum is vastgesteld conform artikel 5.1 komen vanaf vastgestelde datum van het sloopbesluit in aanmerking voor de tegemoetkomingen zoals vermeld onder artikel 8.1 e.v. en in bijlage 1. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt zullen door Leystromen schriftelijk worden bevestigd aan de betrokken huurder. De huurder ontvangt het concept ter goedkeuring. Na goedkeuring en ondertekening ontvangt de huurder een kopie.
- 5.5 Op basis van de wensen van de huurder en de mogelijkheden van Leystromen worden de afspraken die gemaakt worden over de inspanningsverplichtingen van Leystromen ten aanzien van vervangende woonruimte schriftelijk vastgelegd.
- 5.6 In geval de nieuwe woning niet tijdig aan de huurder beschikbaar kan worden gesteld zal de huurder tijdelijk in een wisselwoning worden gehuisvest.
- 5.7 Indien Leystromen bij sloop of renovatie het huurcontract eenzijdig opzegt en de huurder niet met dit besluit instemt, zal Leystromen de rechter moeten verzoeken om het huurcontract te ontbinden.

6. PROCEDURE BIJ INGRIJPENDE RENOVATIE (welke niet uitgevoerd kan worden tijdens bewoning en waarbij de huurovereenkomst in stand blijft)

- 6.1 Per (deel)complex wordt een besluit tot ingrijpende renovatie genomen en wordt tevens vastgesteld wanneer met de uitvoering wordt gestart.
- 6.2 Het besluit tot ingrijpende renovatie en de na te streven datum van ingreep worden zo spoedig mogelijk aan Huurdersorganisatie en de betrokken huurders medegedeeld.
- 6.3 Als Leystromen een woningcomplex ingrijpend wil renoveren en daarvoor een redelijk voorstel doet, moet de huurder daartoe de gelegenheid geven. Met redelijk wordt bedoeld dat wordt gelet op de belangen van Leystromen en van de huurder. Een dergelijk voorstel wordt redelijk geacht als van tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen, 70 procent of meer van de huurders met dat voorstel heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd kan binnen acht weken na de brief van Leystromen waarin staat dat 70 procent of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel.
- 6.4 Medewerkers van Leystromen gaan zo spoedig mogelijk nadat het besluit voor ingrijpende renovatie genomen is op huisbezoek met als doelen:
- a) de huurder mondeling en schriftelijk nadere informatie te verstrekken over:
 - de aard van de ingreep en de mogelijk daaruit volgende noodzaak van tijdelijke huisvesting en de overige (huur)consequenties;
 - het Sociaal Plan en de overige rechten en plichten van de huurder en Leystromen
 - de procedure in het kader van de ingrijpende renovatie;
 - b) het inventariseren van wensen t.a.v. tijdelijke huisvesting;
 - c) het inventariseren van de door de huurder aangebrachte veranderingen;
 - d) het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- De resultaten (afspraken) van dit inventariserend huisbezoek worden schriftelijk vastgelegd door Leystromen. De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.
- 6.5 Voordat met de feitelijke tijdelijke uitplaatsing van huurders wordt gestart neemt Leystromen opnieuw contact op met de betreffende huurder(s) met als doelen:
- a) praktische afspraken te maken over tijdelijke huisvesting;
 - b) eventueel het verkrijgen van een akkoordverklaring inzake de renovatie;
 - c) nadere afspraken te maken inzake tegemoetkomingen;
 - d) huurder te informeren over de eventuele beëindiging van het huurcontract;
 - e) huurder te informeren over de mogelijkheden van (sociale) begeleiding.
- Alle afspraken die tijdens deze individuele huisbezoeken worden gemaakt zoals de afspraken over de kwaliteit en de prijs van de te verbeteren woning, de planning en procedure zullen schriftelijk worden vastgelegd door Leystromen. De huurder ontvangt het concept ter goedkeuring. Na goedkeuring en ondertekening krijgt de huurder een kopie.
- 6.6 De huurders van de woningen komen direct nadat Leystromen haar besluit voor ingrijpende renovatie heeft genomen en de startdatum voor uitvoering heeft vastgesteld in aanmerking voor de tegemoetkomingen zoals vermeld onder artikel 9.1 e.v. en in bijlage 1.
- 6.7 Leystromen maakt afspraken met de aannemer zodat deze voorzorgsmaatregelen treffen om eventuele schades zoveel mogelijk te beperken.
- in ieder project wordt door gerichte voorlichting aan de huurder over de te nemen voorzorgsmaatregelen voorkomen dat er schade voor de huurder ontstaat.
 - indien tijdens de werkzaamheden schade aan de eigendommen van de huurder wordt veroorzaakt door de werknemers van Leystromen, aannemer of onderaannemers die in opdracht voor Leystromen werkzaamheden verrichten, dan heeft de huurder recht op schadevergoeding. Hetzelfde geldt voor diefstal.
 - Leystromen regelt de schadeclaim met de aannemer en zorgt voor de uitbetaling aan de huurder. De uitbetaling zal binnen 6 maanden worden afgewerkt.
- 6.8 Indien in de te renoveren woning WMO voorzieningen aanwezig zijn, dan worden deze in de gerenoveerde woning teruggeplaatst. Dit geschiedt zonodig op basis van een nieuwe WMO-aanvraag. Leystromen zal alle inspanning verrichten om samen met de gemeente tot

overeenstemming te komen om de WMO-aanvraag tijdig te behandelen, zodanig dat een tijdige plaatsing van de voorziening niet in gevaar komt.

Wisselwoning

6.9 Huurders die vanwege renovatie genoodzaakt zijn te verhuizen, kunnen onder voorwaarden ervoor kiezen om na renovatie terug te keren naar hun woning. Ter overbrugging biedt Leystromen deze mensen een wisselwoning aan. Veelal geldt deze tijdelijke verhuizing voor meerdere maanden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De wisselwoning bevindt zich zoveel mogelijk in of in de directe omgeving van het vernieuwingsgebied;
- De huurovereenkomst van de te renoveren woning blijft gedurende periode van huisvesting in de wisselwoning gehandhaafd. Voor de wisselwoning sluit Leystromen een zgn. wisselwoningcontract, een soort gebruiksovereenkomst, af met de huurder. Indien de huur van de wisselwoning lager is dan die van de te renoveren woning, wordt de huurprijs van de te renoveren woning tijdelijk verlaagd.
- De verhuiskostenvergoeding voor huurders die kiezen voor een wisselwoning is gebaseerd op een eenmalige verhuizing;
- Leystromen zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd, gesausd of behangen is en voorzien van verwarming en CAI-aansluiting, zodanig dat een gelijkwaardige of betere situatie beschikbaar is in vergelijking met de eigen woning.

7. GANG VAN ZAKEN BIJ NOODZAKELIJKE VERHUIZING BIJ SLOOP OF RENOVATIE

Herhuisvesting is een belangrijk onderdeel van het Sociaal Plan. Vanuit het perspectief van de huurder speelt bijvoorbeeld de vraag, wat wordt de nieuwe woonplek om een nieuwe start te maken? Liever wil niemand verhuizen, maar als het dan toch moet, dan het liefst naar een woning en een buurt die past bij de persoonlijke situatie van de huurder. Leystromen werkt hier graag aan mee.

Omdat een woning een schaars goed is, zijn er regels nodig om iedereen die met herhuisvesting te maken krijgt een zo eerlijk mogelijke kans te geven op de gewenste woonplek.

- 7.1 Leystromen zet zich in, om binnen de mogelijkheden, de huurders die met gedwongen verhuizing te maken krijgen, passend te huisvesten. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de persoonlijke voorkeur en situatie van de betreffende huurder.
- 7.2 Binnen de mogelijkheden die Leystromen daarvoor biedt, kunnen huurders in het betreffende complex gedurende de periode van herhuisvesting, rekenen op de volgende rechten:
 - voorrang op reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van een vervangende huurwoning;
 - voorrang op reguliere woningzoekenden bij eventuele verkoop van (nieuwbouw)woningen;
 - voorrang bij eventuele terugkeer naar vervangende nieuwbouw (op slooplocatie), wanneer op het moment van herhuisvesting duidelijk is dat de vervangende nieuwbouw passend is voor de huurder;
 - voorrang bij eventuele terugkeer naar een gerenoveerde woning, wanneer op het moment van herhuisvesting duidelijk is dat de gerenoveerde woning passend is voor de huurder.
- 7.3 Bij de toewijzing van een passende (vervangende) woning gelden de volgende uitgangspunten:
 - *de geldende regels voor passendheid*: de woning moet qua inkomen, grootte en doelgroep passen bij de situatie van de huurder;
 - *de huidige woning van de huurder*: Leystromen streeft ernaar een gelijkwaardige woning toe te wijzen (woningtype, aantal kamers, energieverbruik en kwaliteit);
 - *de woonduur van de huurder*: bij meerdere geschikte kandidaten bepaalt de woonduur in de huidige woning welke huurder de woning toegewezen krijgt.
 - *de woonwensen van de huurder*: waar wil de huurder wonen.
- 7.4 Voor het herhuisvesten van huurders van te slopen/renoveren woningen wordt actieve bemiddeling door Leystromen toegepast. Indien gewenst krijgen huurders de mogelijkheid om aanvullend hierop zelf een woning te via het woonruimteverdeelsysteem van Leystromen (www.leystromen.nl). Vanaf het sloopbesluit tot het moment van verhuizing, behoeft de huurder geen inschrijfkosten bij Leystromen te voldoen.
- 7.5 Inwoners van de hoofdhuurder en eventuele medehuurders moeten meeverhuizen of althans niet langer dan de hoofdhuurder en eventuele medehuurders de te slopen/renoveren woning verlaten.
- 7.6 Als in de te slopen/renoveren woning een WMO-voorziening aanwezig is, streeft Leystromen naar het aanbieden van een geschikte woning. Zo nodig treft Leystromen, in overleg met de gemeente, aanvullende voorzieningen.

- 7.7 Aan huurders die, door ouderdom, ziekte of andere beperkingen, niet in staat zijn te reageren op woningaanbod, niet in staat zijn praktische zaken rond verhuizing te regelen én die niet kunnen terugvallen op een eigen sociaal netwerk wordt ondersteuning geboden of ondersteuning gezocht.
- 7.8 Huurders die vanwege sloop/renovatie geherhuisvest worden, worden maximaal één maand vrijgesteld van betaling van dubbele huur. De huur van de nieuwe woning gaat in op het moment van sleuteloverdracht van de nieuwe woning. De huur van de te verlaten woning wordt vanaf dat moment stopgezet (gedurende maximaal één maand).
- 7.9 Huurders die als gevolg van de sloop of renovatie van hun woning niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving, kunnen in de periode tussen 3 en 9 maanden na beëindiging van de huurovereenkomst bij Leystromen van de verlaten woning een schriftelijk verzoek indienen voor een tweede bemiddeling tot herhuisvesting. De overige regelingen uit dit Sociaal Plan zijn dan niet opnieuw van toepassing.
- 7.10 Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd worden, tenzij de huurder hier nadrukkelijk mee instemt.
- 7.11 De huurder krijgt voor het zoeken naar een nieuwe woning een zoekperiode van minimaal 12 maanden. De huurder zoekt zelf met gebruikmaking van zijn urgentie naar een nieuwe woning. Voor het huisvesten van de kandidaten die daarom verzoeken zal Leystromen actief bemiddelen. Indien de huurder er niet in slaagt om op eigen initiatief woonruimte te vinden zal Leystromen bemiddeling verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats vanaf 6 maanden voorafgaand aan de sloop of start van de renovatiewerkzaamheden.

8. SLOOP: BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST EN OPLEVERING WONING BIJ NOODZAKELIJKE VERHUIZING

Wanneer de huurder definitief moet verlaten vanwege sloop, moet er net als in andere situaties een huuropzegging plaatsvinden. Doordat het hier geen gebruikelijke situatie betreft, gelden er iets andere bepalingen rondom de huuropzegging. Dit hoofdstuk van het Sociaal Plan geeft hier meer duidelijkheid over.

- 8.1 De huurder die zijn woning verlaat in verband met noodzakelijke verhuizing, moet de woning in ieder geval geheel ontruimd, schoon en wind- en waterdicht achterlaten. Verder geldt in afwijking van een 'gewone' oplevering het volgende:
- de staat waarin de woning opgeleverd moet worden, wordt bepaald door de opzichter van Leystromen;
 - er mag geen huisvuil en/of huisraad achterblijven in of bij de woning;
 - in de woning mag geen veiligheidsrisico bestaan door bijvoorbeeld verwijderde gas- of waterkranen of door instortingsgevaar etc;
 - in de woning mag geen broedplaats voor ongedierte bestaan door bijvoorbeeld een open riolering;
 - de kosten voor het verwijderen van de door de huurder aangebrachte voorzieningen en/of verbeteringen waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt, komen voor rekening van Leystromen;
 - zaken die 'aard- en nagelvast' aan de woning zitten mogen niet worden meegenomen, verwijderd of beschadigd. Een uitzondering hierop vormen de door de huurder aangebrachte voorzieningen waarvoor geen vergoeding is vastgesteld.
- 8.2 Op de dag dat de sleutels van de woning ingeleverd worden voert Leystromen een inspectie uit op de onder artikel 8.1 genoemde punten in aanwezigheid van de huurder.
- 8.3 De huurders die drie maanden voor het geplande einde van de herhuisvesting hun huur nog niet hebben opgezegd, ontvangen van Leystromen een formele huuropzegging.

9. BIJDRAGEN IN DE KOSTEN VAN VERHUIZING EN HERINRICHTING BIJ NOODZAKELIJKE VERHUIZING

Een verhuizing brengt voor de huurders de nodige kosten met zich mee. Voor veel huurders vormt een verhuizing daarom de grootste onzekerheid waarmee ze bij dergelijke projecten te maken krijgen. Met name bewoners met een inkomen net boven de grenzen van de huurtoeslag, kunnen als gevolg van een noodzakelijke verhuizing, geconfronteerd worden met een forse stijging van de woonlasten. Een Sociaal Plan kan (een deel van) die onzekerheid wegnemen door inzicht te geven in de tegemoetkomingen en vergoedingen van Leystromen voor de huurder die meewerkt aan zijn of haar verhuizing. Indien de huurder en Leystromen niet tot overeenstemming komen heeft de huurder de mogelijkheid om via de rechter tot een akkoord te komen.

- 9.1 Afhankelijk van de geplande ingangsdatum voor sloop of renovatie wordt voor het betreffende complex de herhuisvestingsperiode bepaald. Huurders die tijdens deze periode de huur van hun woning opzeggen, komen in aanmerking voor de volgende tegemoetkomingen en vergoedingen:
- de kosten van inschrijving als woningzoekende;
 - vergoeding van door de huurder aangebrachte voorzieningen;
 - tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten;
 - huurgewenning (afhankelijk van de persoonlijke situatie).
- 9.2 Bij gedwongen verhuizing wegens sloop of renovatie worden de kosten voor één inschrijving als woningzoekende (€ 15,-, prijspeil 2015) vergoed door Leystromen, ook als dit een inschrijving bij een andere verhuurder betreft.
- 9.3 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht, mogen deze uit de woning verwijderen en/of meenemen. Onnodige schade en onveilige situaties moeten hierbij voorkomen worden. Er bestaat recht op een vergoeding voor door de huurder aangebrachte voorzieningen indien:
- De voorzieningen in/bij de woning achterblijven, en;
 - De voorzieningen aard- en nagelvast aan de woning zijn verbonden, en;
 - De voorzieningen een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden, en;
 - De voorzieningen zijn aangebracht vóór bekendmaking van het besluit tot sloop/renovatie, en;
 - De voorzieningen zijn aangebracht na schriftelijke toestemming door Leystromen, en eventueel;
 - De voorzieningen aantoonbaar tegen een vergoeding zijn overgenomen van de vorige huurder.
- 9.4 De vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen is conform het vastgestelde beleid zelf aangebrachte voorzieningen van Leystromen. Indien met niet in overeenstemming kan komen over de taxatiewaarde kan de huurder in beroep gaan bij de rechter of klachtencommissie of de huurder kan in overeenstemming een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren.
- 9.5 De hoogte van de tegemoetkoming bij noodzakelijke verhuizing is gelijk aan het minimumbedrag dat door de verantwoordelijk minister is bepaald. Indexering van het bedrag sluit aan bij de indexering die binnen het BBSH geregeld is. (€ 5.857,-, prijspeil 1 maart 2015) Bij sloop wordt 100% uitbetaald na het opzeggen van de huur, bij ingrijpende renovatie wordt 100% uitbetaald na betrekken wisselwoning.

Huurgewenningsregeling

9.6 Voor bepaalde categorieën huurders, die omwille van sloop of renovatie hun woning moeten verlaten, bestaat het recht op een huurgewenningsregeling. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de huurder heeft voorrang vanwege een gedwongen verhuizing;
- de huurder verhuist definitief naar een woning van Leystromen (tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning valt hier dus buiten);
- het verzamelinkomen van het huishouden volgens het IB-60 formulier is lager dan de inkomensgrenzen zoals jaarlijks vastgesteld in de Wet (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting) en bedraagt op jaarbasis niet meer dan € 34.911,- (prijsspeil 2015);
- de subsidiabele huurprijs van de nieuwe woning bedraagt maximaal € 710,68 (prijsspeil 2015).

9.7 De hoogte en uitbetaling van de huurgewenningsregeling is als volgt:

- het bedrag van de huurgewenning is gelijk aan het verschil tussen de oude en de nieuwe subsidiabele huurprijs;
- de huurgewenningsperiode geldt voor een periode van maximaal 4 jaar en wordt in afbouwende termijnen berekend (1^e jaar 80%, 2^e jaar 60%, 3^e jaar 40% en 4^e jaar 20%);
- het huurgewenningsbedrag wordt vastgesteld na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst en vervolgens maandelijks verrekend.

9.8 Om in aanmerking te komen voor de huurgewenningsregeling moet de huurder zelf het initiatief nemen voor een aanvraag. Hiervoor is de overlegging van een IB-60 formulier vereist. Indien de huurder binnen de 4-jaarstermijn opnieuw verhuist, vervalt de tegemoetkoming.

10. BIJDRAGEN IN DE KOSTEN BIJ EEN RENOVATIE IN EEN BEWOONDE WONING

Als er sprake is van renovatie in een bewoonde woning kan dit leiden tot overlast voor de huurder. Ook kan het gebeuren dat de huurder na afloop van een renovatie kosten moet maken voor bijvoorbeeld schilderwerk of nieuw behang. Leystromen zal altijd proberen om dit soort ongemakken zoveel mogelijk te beperken. Het Sociaal Plan moet voor die situaties uitkomst bieden, waarbij overlast en/of onkosten niet te voorkomen zijn.

- 10.1 Voor iedere ingrijpende renovatie in een bewoonde woning wordt een planning gemaakt van de start en de duur van de werkzaamheden in een complex. Tevens wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten overlast voor de huurders. Aan de hand hiervan wordt in overleg met de bewonerscommissie bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om de overlast voor de huurders zoveel mogelijk te beperken.
- 10.2 Bij ingrijpende renovatie in een bewoonde woning, conform de definitie in bijlage 3, verstrekt Leystromen een bijdrage die tegemoet aan het gederfd woongenot van de huurder tijdens en na de renovatie. De tegemoetkoming wordt berekend als evenredig deel van de netto maandhuur (daghuur vermenigvuldigd met het aantal dagen dat de werkzaamheden in de woning duren). Het totaal aantal dagen dat de werkzaamheden duren wordt vermeerderd met 7 dagen als compensatie voor de dagen die de huurder nodig heeft ter voorbereiding en ter afronding van de renovatie (verplaatsen inventaris, opruimen etc.).
- 10.3 Naast een tegemoetkoming voor gederfd woongenot, kan Leystromen een vergoeding verstrekken voor ‘gevolgschade’ die verband houdt met de renovatie. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij wijziging van de gevelindeling of uitbouw van de woning. Onderstaand een opsomming van de onderdelen die voor deze tegemoetkoming in de herinrichtingskosten in aanmerking komen:
- Gordijnen, luxaflex, zonwering: vergoeding per strekkende meter: €16,-;
 - Wandafwerking gewijzigde wanden woonvertrekken (woon-slaapkamers): vergoeding per m²: € 6,-;
 - Vloerafwerking gewijzigde vloeren woonvertrekken (woon-slaapkamers): vergoeding per m²: € 21,- (maximaal 75% van het totale vloeroppervlak wordt vergoed).

De genoemde bedragen worden één keer per drie jaar geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index.

- 10.4 Schade (aan bijvoorbeeld interieur) die ontstaat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, en die is toe te schrijven aan de uitvoerende aannemer, wordt in principe door deze aannemer hersteld of vergoed. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
- De huurder meldt de schade direct bij Leystromen met een schadeformulier. Leystromen regelt de zaak met de partijen die opdracht van haar werken. Leystromen verplicht zich om te zorgen dat de schade goed wordt afgehandeld;
 - De schade is niet aan de huurder te wijten.
- 10.5 Wanneer als gevolg van noodzakelijke werkzaamheden in de woning kleine herstellingen uitgevoerd moeten worden aan het interieur, dan worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende aannemer. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- of wandafwerking door het boren van gaten (t.b.v. de doorvoer van cv-leidingen). Hier wordt gestreefd naar een afwerking op basis van de bestaande staat.

- 10.6 Afhankelijk van de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden wordt met de bewonersvertegenwoordiging afgesproken welke faciliteiten ter beschikking worden gesteld. Te denken valt aan opslagmogelijkheden voor inboedel en tijdelijke toilet- en douchevoorziening. Bij onderhoudswerkzaamheden is het belangrijk dat de uitvoerende aannemer niet belemmerd wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verwijderen, verplaatsen en terugplaatsen van inboedel, daar waar werkzaamheden verricht moeten worden. Indien de huurder hiertoe niet zelf in staat is, zorgt Leystromen voor een passende oplossing.
- 10.7 Na renovatie van de woning in bewoonde staat kan aanpassing van de huurprijs aan de orde zijn. Het huurverhogingsvoorstel maakt onderdeel uit van het renovatieplan.

11 TOEPASSELIJK RECHT, GESCHILLENCOMMISSIE EN HARDHEIDSCLAUSULE

- 11.1 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 11.2 Alle partijen hebben de inspanningsverplichting om tot consensus te komen.
- 11.3 Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit deze overeenkomst en/of meerdere (individuele) overeenkomsten worden voorgelegd aan de klachtencommissie van Woonstichting Leystromen.
- 11.4 Indien het Sociaal Plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties tot gevolg heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Woonstichting Leystromen verzoeken om af te wijken van het sociaal statuut. In dat geval zal Woonstichting Leystromen dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

Aldus opgemaakt en in viervoud ondertekend,

PLAATS, DATUM

Woonstichting Leystromen	Uw Huurdersraad Rijen	Huurdersvereniging Oisterwijk	Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek
--------------------------	--------------------------	----------------------------------	--

.....
Dhr. R.W.M.G. Marx
Directeur-bestuurder

.....
Dhr. H. de Groot
Voorzitter

.....
Dhr. R. Gerritsen
Voorzitter

.....
Dhr. M. de Vries
Voorzitter

**BIJLAGE 1: TEGEMOETKOMINGEN VOOR ZELFSTANDIGE WONINGEN BIJ
SLOOP EN INGRIJPENDE RENOVATIE*)**

Tegemoetkomingen bij sloop en ingrijpende renovatie waarbij uithuisplaatsing noodzakelijk is *) **)	
Verhuizing en herinrichting	€ 5.857,00

Huurgewenningsbijdrage (bij permanente verhuizing)	
1 ^e jaar	80% van het verschil van de huidige- en de nieuwe subsidiabele huurprijs
2 ^e jaar	60% van het verschil van de huidige- en de nieuwe subsidiabele huurprijs
3 ^e jaar	40% van het verschil van de huidige- en de nieuwe subsidiabele huurprijs
4 ^e jaar	20% van het verschil van de huidige- en de nieuwe subsidiabele huurprijs

*) Prijsspeil 1-3-2015, peildatum is ingangsdatum huurcontract nieuwe woning

**) Als in het huurcontract van de wisselwoning duidelijk is aangegeven dat het om een wisselwoning gaat voor de duur van de renovatie van de woonruimte, is de corporatie slechts verplicht om één keer minimaal € 5.857,00 verhuiskostenvergoeding te betalen. Dit geldt ook bij verhuizing naar een tijdelijke woning die wordt verhuurd op grond van de Leegstandswet.

BIJLAGE 2

TEGEMOETKOMINGEN VOOR ZELFSTANDIGE WONINGEN BIJ RENOVATIE IN BEWOONDE STAAT

1. Tegemoetkoming voor gedeerd woongenot: compensatie in (een deel van de) maandhuur: het aantal dagen dat de werkzaamheden duren + 7 dagen;
2. Herinrichtingskosten:
 - Gordijnen, luxaflex, zonwering: vergoeding per strekkende meter: €16,-;
 - Wandafwerking gewijzigde wanden woonvertrekken (woon-slaapkamers): vergoeding per m2: € 6,-;
 - Vloerafwerking gewijzigde vloeren woonvertrekken (woon-slaapkamers): vergoeding per m2: € 21,- (maximaal 75% van het totale vloeroppervlak wordt vergoed).

BIJLAGE 3 BEGRIPPENLIJST

Voor het goed kunnen begrijpen van dit Sociaal Plan is het zinvol om de betekenis van enkele begrippen nader te omschrijven. Hieronder is een opsomming gemaakt van de belangrijkste begrippen, met daarachter een korte toelichting.

BBSH	Staat voor Besluit Beheer Huursector. Het BBSH regelt de verplichtingen en werkzaamheden van de woningcorporatie.
Complex	Aantal woningen of woongebouwen in een straat of in een aantal aangrenzende straten, dat als één bouwproject is gerealiseerd en dat (bouwkundig) bij elkaar hoort.
Gederfd woongenot	Overlast en hinder als gevolg van ingrijpende renovatie, welke normaal gebruik van de woning in de weg staat. hinder ontstaat o.a. uit (extra) huurdersonderhoud verband houdend met de renovatie.
Geriefsverbetering	Verbetering aan de woning waardoor die beter bruikbaar wordt, bijvoorbeeld modernisering van de keuken of sanitair of het aanbrengen van energetische verbeteringen, en als gevolg hiervan in het algemeen een huurverhoging optreedt.
Herhuisvesting	Noodzakelijke verhuizing naar een andere woning als de oorspronkelijke woning gesloopt of gerenoveerd wordt.
Huurder	Degene die op grond van een huurovereenkomst met Leystromen het gebruik (genot) van de woning heeft.
Onderhoud	Het treffen van voorzieningen die nodig zijn om een woning in redelijke staat te houden en als gevolg waarvan in het algemeen geen huurverhoging optreedt.
Passende woning	Een woning die wat betreft het aantal kamers dan het woonoppervlak vergelijkbaar is met de woning die de huurder moet verlaten vanwege sloop/renovatie, dan wel een ruimere woning als de omvang van het huishouden dat vereist. De verhouding inkomen-huur sluit aan bij de wettelijke normen.
Renovatie	Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Afhankelijk van de aard van de ingreep kan een huurverhoging worden berekend.
Sloop	Afbraak van één (of enkele) complexen of een deel van een complex, waarbij de huidige huurders ergens anders worden gehuisvest.
Sloop/renovatiebesluit	Het definitieve besluit tot sloop, dan wel renovatie dat door Leystromen (ook) schriftelijk aan de huurder wordt meegedeeld.

Sloop-renovatiewoning	Een woning, waarvoor door Leystromen definitief is besloten over te gaan tot sloop dan wel renovatie.
Tegemoetkoming in de verhuiskosten	Gedeeltelijke vergoeding van de kosten die worden gemaakt bij noodzakelijke verhuizing in verband met sloop/renovatie.
Wisselwoning	Woning, bestemd voor tijdelijke bewoning, voor huurders die te maken hebben met een renovatie.
Woonduur	De periode dat de huurder staat op het te verlaten adres in het bevolkingsregister van de gemeente.