

**SOCIAAL PLAN**

**herstructurering**

**zelfstandige en onzelfstandige woningen**

2023

**zowonen**

De ondergetekenden;

1. ZOwonen, gevestigd te Sittard, hierna te noemen ZOwonen
2. Huurdersvereniging Geleen gevestigd te Geleen, hierna te noemen HV Geleen.
3. Stichting Bewonersraad Schinnen / Onderbanken te Schinnen, hierna te noemen Bewonersraad ZOwonen / Beekdaelen.
4. Huurdersbelangenraad Beek te Beek, hierna te noemen HBR Beek.
5. Stichting Huurdersbelangen Limbricht te Limbricht, hierna te noemen SHL.

**OVERWEGENDE DAT:**

- Om ook in de toekomst op een verantwoorde wijze aan de doelgroep een goede woon- en leefomgeving te kunnen bieden, houdt ZOwonen de kwaliteit van het woningbezit nauwlettend in de gaten. Deze aanpak houdt onder meer in: slopen (eventueel gevolgd door nieuwbouw) en ingrijpend opknappen (renoveren).
- In het kader van deze aanpak wil ZOwonen in nauw overleg met de huurdersorganisaties afspraken maken die erop zijn gericht de belangen van de huurders van ZOwonen, die te maken krijgen met deze aanpak, te waarborgen. Deze afspraken zijn vastgelegd in dit Sociaal Plan en hebben onder andere betrekking op de te volgen procedures bij verschillende ingrepen aan woningen, herhuisvesting, tijdelijke huisvesting, vergoedingen en ondersteuning.

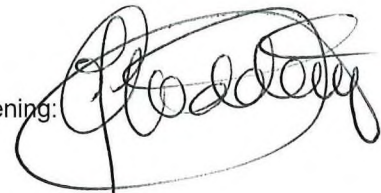
De algemene afspraken tussen ZOwonen en de huurdersorganisaties zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst zoals afgesloten op 20 januari 2005. In aansluiting op deze Samenwerkingsovereenkomst en in het verlengde van dit Sociaal Plan kunnen ZOwonen en de huurdersorganisaties aanvullende afspraken maken op (deel)complexniveau.

Aldus overeengekomen en getekend op 27-10-2022 te Sittard-Geleen.

**Namens ZOwonen:**

Naam: Janine Godderij, directeur-bestuurder

Handtekening:




**Namens de huurdersorganisaties:**

*Huurdersvereniging Geleen*

Naam: Anthony Susrowiardjo

Handtekening:



*Stichting Bewonersraad ZOwonen / Beekdaelen*

Naam: H. Aretz

Handtekening:

*Stichting Huurdersbelangenraad Beek*

Naam: Waddy Rantulet

Handtekening:



*Stichting Huurdersbelang Limbricht*

Naam: Paul Jussen

Handtekening:



# HOOFDSTUK 1

Dit sociaal plan is, in overleg met de huurdersorganisaties, verlengd tot 1 januari 2025.

## 1. **ALGEMEEN**

- 1.1 Het Sociaal Plan treedt in werking met ingang van ondertekening van deze overeenkomst en geldt tot en met 31-12-2023. Na het verlopen van deze termijn wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd, telkens met een termijn van één jaar, tenzij één van de twee partijen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, de overeenkomst via een aangetekend schrijven, tegen het einde van de dan geldende looptijd opzegt.
- 1.2 Evaluatie van het voorliggend Sociaal Plan vindt éénmaal per jaar in overleg tussen partijen plaats. Daar waar één van de partijen behoefte heeft aan een aanvullend overleg, dient hij / zij daartoe een verzoek in, waarna partijen in overleg treden. Indien partijen tussentijds overeenstemming over één of meerdere wijzigingen bereiken, wordt het Sociaal Plan hier na goedkeuring van alle partijen op aangepast.
- 1.3 Dit Sociaal Plan heeft betrekking op alle woningcomplexen (of gedeelten hiervan) van ZOwonen waar de volgende maatregelen plaatsvinden: het (eventueel fasegewijs) *slopen van woningen* al dan niet gevolgd door (vervangende) nieuwbouw of het *uitvoeren van een ingrijpende opknapbeurt* aan woningen waarvan sprake is als aan de in 1.4 genoemde voorwaarden wordt voldaan. Genoemde projecten hebben hun grondslag in de begroting van ZOwonen en zijn gebudgetteerd en in de tijd weggezet.
- 1.4 Van een ingrijpende opknapbeurt is sprake als aan de volgende drie voorwaarden voldaan wordt:
- a) Initiatief vanuit ZOwonen  
De werkzaamheden worden uitgevoerd op initiatief van ZOwonen. In overleg met huurders wordt een pakket van maatregelen vastgesteld.
- b) Bloksgewijze aanpassing  
De werkzaamheden worden bloksgewijs aangepakt. Het gaat daarbij dus niet om de aanpak van één woning, maar om de aanpak van een heel complex, dan wel een deel van een complex.
- c) Meerdere werkzaamheden die gelijktijdig worden uitgevoerd  
De werkzaamheden dienen te bestaan uit 3 of meer activiteiten. Activiteiten waaraan gedacht kan worden zijn:
- vervangen kozijnen;
  - vervangen van riolering binnen;
  - verwijderen asbest;
  - aanpassen/vervangen douche;
  - aanpassen/vervangen keuken;
  - aanpassen/vervangen wc;
  - vervangen van plafonds;
  - vervangen elektriciteits- gas- en/of waterleidingen.

Extra maatregelen aangedragen door de huurder vallen in principe buiten de ingrijpende opknappbeurt (*veelal is het te ingrijpend om per woning uitzonderingen door de aannemer te laten uitvoeren en wordt dit niet aangeboden, hooguit als het enkele standaard opties betreft*).

- 1.5 De hoofdbewoner van de woning waar maatregelen zoals genoemd in artikel 1.3 plaatsvinden kan een beroep doen op dit Sociaal Plan.

De hoofdbewoner heeft geen recht op toepassing Sociaal Plan:

- Bij een gerechtelijke ontruiming/ontbinding huurovereenkomst na uitspraak door rechter;
- Bij een huuropzegging door de huurder om gerechtelijke ontruiming / procedure te voorkomen;
- Bij een reeds door ZOwonen gestarte procedure voor ontbinding huurovereenkomst worden de rechten in het kader van het Sociaal Plan opgeschort tot het vonnis van de rechter; dit geldt ook bij een hoger beroep.
  - Dit geldt niet voor de "procedure dringend eigen gebruik" bij weigering van de huurder om de woning tijdig vrij te maken van huur bij sloop of renovatie in onbewoonde staat. Gedurende deze "procedure dringend eigen gebruik" heeft de huurder onverminderd recht op de toepassingsregels van dit Sociaal Plan.

- 1.6 ZOwonen initieert waar nodig de (tijdelijke) organisatie van de huurders op complexniveau. De huurders van het (deel)complex bepalen wie hen uiteindelijk vertegenwoordigen in het overleg met ZOwonen.

- 1.7 ZOwonen informeert vooraf de betreffende huurdersorganisatie.

- 1.8 Dit plan wordt beschouwd als een reglement zoals bedoeld in artikel 55b van de Woningwet en de artikelen 220, lid 5 en 275 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW 7).

- 1.9 Het Sociaal Plan geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woongelegenheden. In de praktijk is van een onzelfstandige woongelegenheden sprake indien men wezenlijke voorzieningen (denk aan: keuken, toilet en/of douche/bad) gemeenschappelijk moet gebruiken en/of de deur van een privévertrek, die uitkomt op een gemeenschappelijke (verkeers)ruimte, niet aan twee zijden afsluitbaar is.

## **2. AFSPRAKEN LEEFBAARHEID**

- 2.1 De leefbaarheid in buurten en complexen waar woningen gesloopt en ingrijpend worden opgeknapt kan onder druk komen te staan, bijvoorbeeld door toenemende leegstand. Zowel ZOwonen als de huurders van de betreffende buurt of het complex ontplooiën in samenspraak inspanningen die in positieve zin bijdragen aan de leefbaarheid van de betrokken buurt of complex(en). Om overlast en/of vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen kunnen de betrokken partijen afspraken maken die er op gericht zijn de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt vervuilt en verpaupert.

- 2.2 ZOWonen informeert de betrokken huurders hoe lang de termijn is die ligt tussen het starten met actief (her)huisvesten van de huurders en de geplande sloopdatum c.q. de startdatum van de ingrijpende opknapbeurt.
- 2.3 Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien worden gordijnen zo mogelijk door ZOWonen van de vertrekkende huurders overgenomen. Hiervoor wordt een vergoeding verstrekt. Verder neemt ZOWonen de noodzakelijke maatregelen om de woning en woonomgeving leefbaar te houden.
- 2.4 ZOWonen kan in het kader van de leefbaarheid de leegstaande woningen laten beheren door een leegstandsbeheerorganisatie. Met deze partij onderhoudt ZOWonen nauw contact met als doel hun inzet binnen de herstructureringsprojecten een positieve bijdrage te laten leveren aan deze leefbaarheid.
- 2.5 Bij het verlaten van de woning, na einde huurcontract, dient de huurder zelf zorg te dragen dat huisvuil en/of overtollige huisraad is verwijderd. Als het huisvuil en/of overtollige huisraad niet is verwijderd draagt de huurder de kosten van het verwijderen ervan. ZOWonen zorgt voor de afvoer van (zwerf)afval en overtollige huisraad waarvan de eigenaar onbekend is.
- 2.6 Als er sprake is van overlast en/of vervuiling van de buurt maakt ZOWonen afspraken met de politie en/of de gemeentereiniging over extra inzet van personeel om te voorkomen dat de buurt verder vervuild en om de leefbaarheid en veiligheid te bevorderen. ZOWonen verzoekt zo nodig ook andere instanties en partijen maatregelen te treffen om de leefbaarheid in de buurt te waarborgen dan wel te verbeteren.
- 2.7 De bewoners - en waar van toepassing ook omwonenden - die het aangaat, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de werkzaamheden en eventuele overlast die voortkomt uit de uitvoering van de werkzaamheden.
- 2.8 Op een vaste locatie in de buurt kan door ZOWonen een ruimte worden ingericht als informatiecentrum. Of er een dergelijk centrum wordt ingericht is afhankelijk van de omvang van een project. ZOWonen houdt in het informatiecentrum regelmatig op vaste tijden spreekuur. Daar kunnen alle bewoners terecht met vragen en klachten over alles wat te maken heeft met dit Sociaal Plan.

### **3. AFSPRAKEN SLOOP EN INGRIJPENDE OPKNAPBEURT**

- 3.1 Afspraken met betrekking tot sloop en ingrijpende opknapbeurt zijn in dit Sociaal Plan afzonderlijk opgenomen in hoofdstuk 1 (sloop) en hoofdstuk 2 (ingrijpende opknapbeurt). In hoofdstuk 2 wordt onderscheid gemaakt in:
- een ingrijpende opknapbeurt waarbij de huurder definitief verhuist naar een andere woning (A),
  - een ingrijpende opknapbeurt waarbij de huurder genoodzaakt is gedurende de ingrijpende opknapbeurt tijdelijk de woning te verlaten (B)
  - een ingrijpende opknapbeurt waarbij de huurder niet verhuist (C).

#### **4. TOEPASSELIJK RECHT & GESCHILLEN**

- 4.1 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 4.2 Alle partijen hebben de inspanningsverplichting om tot consensus te komen.
- 4.3 Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan het daarvoor bestemde klachtenorgaan (SWWM) waarbij ZOwonen is aangesloten. De samenstelling en werkwijze van deze commissie zijn vastgelegd in een reglement.
- 4.4 Het klachtenorgaan (SWWM) waarbij ZOwonen is aangesloten neemt een klacht niet in behandeling als de huurder of de corporatie zich hieromtrent al tot een rechter, de Huurcommissie of een andere beroepscommissie heeft gewend of te kennen heeft gegeven dit te zullen gaan doen.

#### **5. HARDHEIDSCLAUSULE**

- 5.1 Indien het Sociaal Plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen 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 ZOwonen verzoeken af te wijken van het Sociaal Plan.
- 5.2 ZOwonen neemt een verzoek, zoals aangeven in artikel 5.1, in behandeling en doet binnen 30 dagen een uitspraak over het verzoek. De uitslag van het besluit deelt ZOwonen schriftelijk en met redenen omkleed mee aan de betreffende huurder.

#### **6. OVERGANGSARTIKEL**

- 6.1 Lopende afspraken die ZOwonen met huurders dan wel groepen van huurders heeft gemaakt vóór de ondertekening van dit Sociaal Plan blijven ongewijzigd van kracht, tenzij de regelingen voortvloeiende uit dit Sociaal Plan voor de huurder(s) gunstiger zijn.

## HOOFDSTUK 2

### SLOOP

#### 1. ONDERHOUD IN AFWACHTING VAN SLOOP

- 1.1 Woningen waarvoor ZOwonen een (voorgenomen) sloopbesluit heeft genomen worden op sobere wijze onderhouden, rekening houdend met de beperkte resterende exploitatieduur. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van verbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 1.2 Huurder van een woning die op termijn wordt gesloopt kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. ZOwonen draagt tenminste zorg voor het "regen- en winddicht" houden van de woningen en houdt rekening met het waarborgen van gezondheid en veiligheid van de huurders en het waarborgen van de leefbaarheid binnen het complex.

#### 2. REGELING BIJ SLOOP

- 2.1 Zodra ZOwonen een voorgenomen sloopbesluit genomen heeft treedt ZOwonen in overleg met de betreffende huurdersvertegenwoordiging. De actuele samenwerkingsovereenkomst tussen ZOwonen en de huurdersorganisaties is hierin leidend.
- 2.2 Het (voorgenomen) sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk aan de individuele huurders meegedeeld. Ook worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan. De betreffende huurdersbelangenorganisatie krijgt tegelijkertijd deze informatie.
- 2.3 Zodra binnen ZOwonen het Voorbereidingsbesluit wordt genomen met betrekking tot de sloop van een complex, wordt in dat voorbereidingsbesluit de ingangsdatum vastgesteld waarop het Sociaal Plan in werking zal treden.
- 2.4 ZOwonen zorgt voor een brochure en verstrekt deze aan de huurders. De volledige tekst van het Sociaal Plan staat op de website van ZOwonen. Op verzoek krijgen huurders de volledige tekst van het Sociaal Plan op papier.
- 2.5 ZOwonen verhoogt de netto huur van een (deel)complex niet meer vanaf de datum dat het Sociaal Plan op het betreffende project van kracht wordt.
- 2.6 ZOwonen gaat vanaf het moment dat het (voorgenomen) sloopbesluit genomen is op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
  - a. het verstrekken van nadere informatie over de rechten en plichten van de huurder en van ZOwonen, mede op basis van dit Sociaal Plan. Daarbij valt te denken aan het verstrekken van vergoedingen en voorrang bij herhuisvesting;
  - b. het informeren van de huurder over de verdere procedure;
  - c. het inventariseren van de woonwensen;

- d. het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen;
  - e. het inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder;
  - f. huurder te informeren over de mogelijkheden van (sociale) begeleiding.
- De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.

2.7 Huurders die hun huur opzeggen vóór de datum waarop ZOwonen het Sociaal Plan van toepassing heeft verklaard, kunnen geen recht doen gelden op vergoedingen conform dit Sociaal Plan.

### **3. AFSPRAKEN OPLEVERING BIJ BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST VAN SLOOPWONING**

- 3.1 Zodra ZOwonen voor een complex een (voorgenomen) sloopbesluit heeft genomen zijn er minder verplichtingen voor de huurder. De huurder dient de woning in bewoonbare staat op te leveren en de woning geheel ontruimd, schoon en wind- en waterdicht achter te laten. Dit betekent dat:
- a. huurder geen huisvuil en/of huisraad mag achterlaten;
  - b. huurder geen gevaarlijke situatie mag hebben gecreëerd door bijvoorbeeld gas of waterkranen te verwijderen en/of er sprake is van instortingsgevaar etc.;
  - c. huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld door een open riolering;
  - d. huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) mag meenemen, zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden, mits aan de bovenstaande punten voldaan is. Daarbij geldt dat het meenemen van de betreffende ZAV-voorziening geen afbreuk mag doen aan de reguliere benodigde functionaliteit voor bewoning (bijv. keuken, badkamer, etc.). In een dergelijk geval treden huurder en ZOwonen in overleg om tot overeenstemming over een passende oplossing te komen.
- 3.2 De kosten voor het verwijderen van asbesthoudende materialen, die onderdeel zijn van het onroerend goed van ZOwonen, inclusief de onroerende ZAV's die de huurder heeft aangebracht, worden uitgevoerd door ZOwonen en zijn voor rekening van ZOwonen. Als huurder, ondanks instructie door ZOwonen, willens en wetens toch onderdelen verwijderd die asbesthoudend zijn dan worden de kosten voor het schoonmaken van de besmette ruimten / woning doorbelast aan de betreffende huurder.

### **4. REGELING HERHUISVESTING**

- 4.1 Zodra het Sociaal Plan van toepassing is verklaard hebben de huurders in het betreffende complex voorrang bij de toewijzing van een passende huisvesting. ZOwonen sluit voor wat betreft de definitie van passende huisvesting aan bij de woonruimteverdeling regels die op dat moment van toepassing zijn. Voor wat betreft specifieke situaties waarbij tijdelijke huisvesting aan de orde kan zijn, wordt verwezen naar artikel 4.8.
- 4.2 Huurders die na het (voorgenomen) sloopbesluit worden geherhuisvest, worden maximaal één maand van betaling van dubbele huur gevrijwaard. Uitgegaan wordt van de bruto huur (= kale huur plus servicekosten, exclusief de eventuele voorschotten voor het individueel gebruik van gas,



elektriciteit en water) van de woning. In geval van dubbele huurbetaling betaalt de huurder de laagste huur.

4.3 Dubbele huur wordt gemaximeerd tot de dan geldende liberalisatiegrens.

4.4 Voor het zoeken naar passende huisvesting, het organiseren van de verhuizing en dergelijke onderneemt de huurder zelf actie. ZOWonen sluit voor wat betreft de definitie van passende huisvesting aan bij de woonruimteverdelingsregels die op dat moment van toepassing zijn.

4.5 Huurgewenning (betreft eerste huisvesting bij herstructurering)

ZOWonen hanteert de volgende regeling voor huurgewenning:

- a. indien de huurprijs van de nieuwe woning hoger is dan die van de oude woning, dan vindt er gedurende maximaal drie jaar huurcompensatie plaats. Voor het eerste jaar geldt dat het verschil tussen de oude en nieuwe huur voor 75% wordt vergoed, voor het tweede jaar wordt 50% van het verschil vergoed en voor het derde - tevens laatste jaar - wordt nog 25% van het verschil vergoed.
- b. Huurgewenning wordt alleen toegekend indien de huurder een woning betreft waarvan de huurprijs ligt onder de liberalisatiegrens c.q. de huurtoeslaggrens (zie lid d).
- c. Huurgewenning wordt berekend over de kale huur (is exclusief servicekosten waaronder ook gas, elektriciteit en water voor eigen gebruik), na verrekening van de huurtoeslag. Huurders die gebruik willen maken van de huurgewenningsregeling zijn verplicht huurtoeslag aan te vragen en via de beschikking de hoogte van de huurtoeslag aan te tonen.
- d. Huurgewenning wordt vastgesteld op de eerste van de maand volgend op de ingangsdatum van de huur van de nieuwe permanente woning. De huurgewenning wordt berekend over het verschil tussen de huidige huur en de nieuwe huur tot maximaal de tweede aftoppingsgrens, rekening houdend met eventueel ontvangen huurtoeslag. Deze huurtoeslag wordt in mindering gebracht op de te betalen huurprijs. Qua leeftijdsgrenzen en huishoudgrootte sluit ZOWonen aan bij de grenzen zoals genoemd in de huurtoeslagregels.
- e. De hoogte van de huurgewenning wordt éénmaal vastgesteld, dus niet tussentijds aangepast. Huurt de huurder een woning van ZOWonen dan wordt de huurgewenning per maand verrekend met de huur. Huurt de huurder van een andere verhuurder dan wordt de huurgewenning in één keer uitbetaald.
- f. Nieuwe permanente woning is uitsluitend bedoeld voor eigen bewoning.
- g. De huurgewenning is alleen van toepassing op de eerste herhuisvesting als gevolg van sloop.
- h. ZOWonen zet zich met uitkeringsinstanties in om ervoor te zorgen dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op de sociale uitkeringen.
- i. Indien huurder na 6 maanden gerekend vanaf het moment waarop de definitieve huisvesting is betrokken, geen huurgewenning heeft aangevraagd en de bescheiden, zoals aangegeven in artikel 4.5 lid c niet heeft overlegd, dan vervalt het recht op huurgewenning.

4.6 In het geval van een medische aanpassing streeft ZOWonen naar het aanbieden van een geschikte woning. Zo nodig treft ZOWonen in overleg met de gemeente aanvullende voorzieningen op basis van het actuele convenant Wet Maatschappelijke Ondersteuning. De huurder is verplicht medewerking te verlenen bij het verkrijgen van eventuele subsidies voor de voorzieningen. ZOWonen brengt geïndiceerde WMO-aanpassingen van de oude woning weer aan in de nieuwe woning. Hiervoor hoeft de huurder geen procedures te doorlopen en ook geen kosten te maken.

- 4.7 Indien het noodzakelijk is een huurder tijdelijk te huisvesten zorgt ZOWonen voor een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid in de vorm van een wisselwoning. Uitgangspunt is dat de huurder geen noemenswaardige kosten hoeft te maken om de wisselwoning te betrekken. De wisselwoning is voorzien van vloerbedekking, gordijnen en verwarming en wanden zijn behangen of gesausd.
- 4.8 De huurder is voor de duur van het gebruik van deze wisselwoning huur verschuldigd. Uitgegaan wordt van de bruto huur (= kale huur plus servicekosten, exclusief de eventuele voorschotten voor het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water). Als deze huur hoger is dan de huur van de oude woning, dan geldt de huur van de oude woning als de huur van de wisselwoning. Deze wisselwoning wordt niet gezien als eerstvolgende woning na uitplaatsing. De huurder houdt hierdoor recht op huurgewenning.
- 4.9 Indien de huurder en ZOWonen overeenkomen dat de wisselwoning de permanente woning wordt zijn alle resterende vergoedingen en regelingen van het Sociaal Plan van toepassing. Huurder is in dit geval in alle redelijkheid een bedrag verschuldigd voor de door ZOWonen aangebrachte stoffering en mogelijke inrichting. Als artikel 4.9 van toepassing is kan geen beroep gedaan worden op artikel 4.2.
- 4.10 **Spijtoptantenregeling**  
Huurders die hun woning gedwongen moeten verlaten als gevolg van sloop en een woning buiten de wijk betrekken, kunnen binnen één jaar na datum van de verhuizing bij ZOWonen een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk. Deze "spijtoptanten" behouden tot één jaar nadat zij dit verzoek aan ZOWonen hebben gedaan de door hun oorspronkelijk opgebouwde woonduurjaren en voor het project geldende voorrangscodes. Na dit jaar vervalt de woonduur als criterium. Op grond van het aanbodmodel en de daaraan verbonden spelregels voor woningtoewijzing kunnen spijtoptanten uitsluitend reageren op de vrijkomende woningen in de wijk van herkomst. Indien spijtoptanten terugverhuizen naar de wijk van herkomst kunnen zij niet opnieuw aanspraak maken op het Sociaal Plan.

## **5. VERGOEDINGEN BIJ SLOOP**

### **5.1 Algemeen**

Met het van kracht worden van het Sociaal Plan stelt ZOWonen aan de huurders van sloopwoningen vergoedingen (zie bijlage 1) beschikbaar voor:

- a. verhuis- en herinrichtingskosten;
- b. transportkosten tijdelijke huisvesting (=wisselwoning);
- c. aansluitkosten tijdelijke huisvesting (=wisselwoning);
- d. zelf aangebrachte veranderingen;
- e. inschrijfkosten als woningzoekende;
- f. eventuele kosten bij tijdelijke huisvesting (= wisselwoning) voor tijdelijke opslag van roerende goederen, zoals meubilair, op basis van de werkelijke kosten;
- g. huurgewenning (zie artikel 4.5);
- h. overname gordijnen (zie onderdeel Algemeen, artikel 2.3)
- i. overschakelkosten waarbij de huurder, die een woning huurt met een traditionele gasaansluiting, binnen hetzelfde project (complex) verhuist/terugkeert naar een alternatief verwarmde woning zonder gasaansluiting. De huurder wordt hierdoor verplicht over te schakelen op elektrisch koken. Bijvoorbeeld een woning die is aangesloten op een alternatief verwarmingssysteem.

- 5.2 Huurder kan slechts één keer aanspraak maken op vergoedingen.
- 5.3 Indien de huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest (wisselwoning) en vervolgens definitief gehuisvest beschouwt ZOwonen dit als één verhuizing.
- 5.4 Verhuis- en herinrichtingskosten  
De verhuis- en herinrichtingskosten zijn als tegemoetkoming bedoeld voor verhuizen, herinrichten van de woning, schilder- en behangwerk, herinrichten van de (eventueel aanwezige) tuin en aansluitkosten telefoon en kabel van de definitieve woning. Hierbij is aangesloten op artikel 55b van de Woningwet en de artikelen 220, lid 5 en 275, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW 7).
- 5.5 Transportkosten wisselwoning  
Indien het noodzakelijk is een huurder tijdelijk te huisvesten zorgt ZOwonen voor een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid in de vorm van een wisselwoning, e.e.a. conform artikel 4.7. ZOwonen geeft dan een vergoeding. Dit als tegemoetkoming in de te maken transportkosten.  
Indien het voor de huurder redelijkerwijs niet mogelijk is om zelf in de verhuizing te voorzien biedt ZOwonen een alternatief in natura aan. ZOwonen toetst voorafgaand of belemmeringen die de huurder opvoert voldoende gronden bieden om deze aanbieding in natura te doen. ZOwonen schakelt een partij in die hiervoor met de huurders nadere afspraken maakt binnen de door ZOwonen gestelde randvoorwaarden.
- 5.6 Aansluitkosten wisselwoning  
De huurder kan eenmalig aanspraak maken op een vergoeding voor de werkelijke aansluitkosten voor internet en telefoon. De huurder moet de rekening overleggen waaruit blijkt hoe hoog de aansluitkosten zijn.
- 5.7 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)  
Voor de regeling Zelf aangebrachte veranderingen wordt aangesloten op het vigerend ZAV-beleid.
- 5.7.1 Huurders die zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. Voor deze verwijderde ZAV's verstrekt ZOwonen geen vergoeding. Daarbij geldt dat het meenemen van de betreffende ZAV-voorziening geen afbreuk mag doen aan de reguliere benodigde functionaliteit voor bewoning (bijv. keuken, badkamer, etc.). In een dergelijk geval treden huurder en ZOwonen in overleg om tot overeenstemming over een passende oplossing te komen.
- 5.7.2 De hoogte van de ZAV-vergoedingen wordt vastgesteld bij de huuropzegging. Voor ZAV's van beperkte omvang (totale geschatte kosten minder dan circa € 750) stelt ZOwonen de hoogte van de vergoeding zelf vast. Indien geen overeenstemming bestaat over de hoogte van de vergoeding laat ZOwonen een taxateur de hoogte bepalen. De uitkomst van deze taxatie is bindend.  
  
Voor duurdere ZAV's (totale geschatte kosten meer dan € 750) en/of complexe situaties laat ZOwonen een taxateur de hoogte bepalen. De uitkomst van deze taxatie is bindend.
- 5.7.3 Artikelen 5.7 t/m 5.7.2 gelden alleen voor die ZAV's die zijn aangebracht vóór dat het Sociaal Plan van kracht is geworden.

- 5.7.4 Indien ZOwonen door de huurder niet in de gelegenheid wordt gesteld om binnen twee maanden nadat het Sociaal Plan van kracht is geworden, de ZAV's in de woning vast te stellen middels een huisbezoek door consultant of opzichter van ZOwonen, vervalt het recht op de ZAV-vergoeding.
- 5.8 **Inschrijfkosten**  
ZOwonen vergoedt de kosten voor (her)inschrijven als woningzoekende. Dit geldt ook voor de inschrijvingen bij andere verhuurders. De vergoeding geldt niet voor bemiddelingskosten, borgsom, sleutelgeld of iets dergelijks. Voor vergoeding van de inschrijvingskosten bij commerciële verhuurders dient ZOwonen vooraf toestemming te geven.
- 5.9 **Tijdelijke opslag roerende goederen**  
Wanneer een huurder roerende goederen moet opslaan bij tijdelijke herhuisvesting (wisselwoning), zoals bijvoorbeeld meubels en dergelijke, zorgt ZOwonen voor opslag. ZOwonen betaalt de kosten rechtstreeks aan het opslagbedrijf.
- 5.10 **Verrekenen**  
De vergoedingen worden verminderd met het bedrag dat de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan huurder verstrekt. Verder is ZOwonen gerechtigd de vergoedingen te verrekenen met vorderingen van ZOwonen op de huurder.
- 5.11 **Betaling**  
Voor de verhuiskosten geldt dat zij voor 75% uitbetaald worden bij ontvangst van het getekende huuropzeggingsformulier door ZOwonen. Na de eindopname en inleveren van de sleutels van de te verlaten woning wordt de resterende 25% van de verhuiskosten betaald.  
Indien van toepassing wordt op dat moment ook de ZAV-vergoeding en de vergoeding voor de gordijnen uitbetaald.  
Huurgewenning wordt uitbetaald na overleggen van de beschikkingen van de Belastingdienst met betrekking tot de oude en nieuwe woning, ook als (een van) beiden afwijzende beschikkingen zijn.
- 5.12 **Indexering**  
Met ingang van de datum van ondertekening van het Sociaal Plan worden de bedragen voor vergoedingen, zoals genoemd in bijlage 1, jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "Consumenten prijsindex alle huishoudens". Bij indexering worden de bedragen naar boven toe afgerond in hele euro's.

## HOOFDSTUK 3

### INGRIJPENDE OPKNAPBEURT

Afspraken met betrekking tot ingrijpende opknapbeurt zijn hieronder uitgesplitst in:

- sub A; ingrijpende opknapbeurt waarbij huurder definitief verhuist naar een andere woning;
- sub B: ingrijpende opknapbeurt waarbij huurder genoodzaakt is gedurende de ingrijpende opknapbeurt tijdelijk de woning te verlaten
- sub C ingrijpende opknapbeurt waarbij huurder niet verhuist (opknapbeurt in bewoonde staat).

Ieder onderdeel staat op zichzelf en beschrijft alle rechten en plichten die op de betreffende situatie van toepassing is.

#### A. WAARBIJ HUURDER DEFINITIEF VERHUIST NAAR EEN ANDERE WONING

##### 1. ONDERHOUD IN AFWACHTING VAN INGRIJPENDE OPKNAPBEURT

- 1.1 Woningen waarvoor ZOwonen een voornemen heeft genomen om een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren worden op sobere wijze onderhouden. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 1.2 Huurder van een woning waar ZOwonen het voornemen heeft om op termijn een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. ZOwonen draagt tenminste zorg voor het "regen- en winddicht" houden van de woningen en houdt rekening met het waarborgen van gezondheid en veiligheid van de huurders en het waarborgen van de leefbaarheid binnen het complex.

##### 2. REGELING BIJ INGRIJPENDE OPKNAPBEURT

- 2.1 Zodra ZOwonen het voorgenomen besluit tot een ingrijpende opknapbeurt of (voorgenomen) sloopbesluit heeft genomen treedt ZOwonen in overleg met de betreffende huurdersvertegenwoordiging. De actuele samenwerkingsovereenkomst tussen ZOwonen en de huurdersorganisaties is hierin leidend.
- 2.2 Het besluit om een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren wordt zo spoedig mogelijk aan de individuele huurders meegedeeld. Ook worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan. De betreffende huurdersorganisatie krijgt tegelijkertijd deze informatie.
- 2.3 De geplande datum van de start uitvoering van de ingrijpende opknapbeurt wordt in goed overleg met de huurders bepaald.
- 2.4 Binnen twee maanden, nadat ZOwonen het besluit tot ingrijpende opknapbeurt neemt, wordt het Sociaal Plan van kracht. Periode is nodig om zaken praktisch te regelen zodat het Sociaal Plan naar behoren kan worden toegepast.

- 2.5 ZOWonen zorgt voor een brochure en verstrekt deze aan de huurders. De volledige tekst van het Sociaal Plan staat op de website van ZOWonen. Op verzoek krijgen huurders de volledige tekst van het Sociaal Plan op papier.
- 2.6 ZOWonen gaat vanaf het moment dat het besluit tot ingrijpende opknopbeurt genomen is op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
- verstrekken nadere informatie over de rechten en plichten van de huurder en van ZOWonen, mede op basis van dit Sociaal Plan. Daarbij valt te denken aan het verstrekken van vergoedingen en voorrang bij herhuisvesting;
  - informereren van de huurder over de verdere procedure;
  - inventariseren van de woonwensen;
  - inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen;
  - inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder;
  - huurder te informeren over de mogelijkheden van (sociale) begeleiding.

De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.

- 2.7 Huurders die hun huur opzeggen vóór de datum waarop ZOWonen het besluit tot ingrijpende opknopbeurt heeft genomen wordt, kunnen geen recht doen gelden op vergoedingen conform dit Sociaal Plan.

### **3. AFSPRAKEN BIJ BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST VAN WONING MET INGRIJPENDE OPKNAPBEURT**

- 3.1 Zodra ZOWonen voor een complex een besluit tot ingrijpende opknopbeurt heeft genomen zijn er minder verplichtingen voor de huurder. De huurder dient de woning in bewoonbare staat op te leveren en de woning geheel ontruimd, schoon en wind- en waterdicht achter te laten. Dit betekent dat:
- huurder geen huisvuil en/of huisraad mag achterlaten;
  - huurder geen gevaarlijke situatie mag hebben gecreëerd door bijvoorbeeld gas of waterkranen te verwijderen en/of er sprake is van instortingsgevaar etc.;
  - huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld door een open riolering;
  - huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) mag meenemen, zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden, mits aan de bovenstaande punten voldaan is. Daarbij geldt dat het meenemen van de betreffende ZAV-voorziening geen afbreuk mag doen aan de reguliere benodigde functionaliteit voor bewoning (bijv. keuken, badkamer, etc.). In een dergelijk geval treden huurder en ZOWonen in overleg om tot overeenstemming over een passende oplossing te komen.
- 3.2 De kosten voor het verwijderen van asbesthoudende materialen, die onderdeel zijn van het onroerend goed van ZOWonen, inclusief de onroerende ZAV's die de huurder heeft aangebracht, worden uitgevoerd door ZOWonen en zijn voor rekening van ZOWonen. Als huurder, ondanks instructie door ZOWonen, willens en wetens toch onderdelen verwijderd die asbesthoudend zijn dan worden de kosten voor het schoonmaken van de besmette ruimten / woning doorbelast aan de betreffende huurder

#### 4. REGELING HERHUISVESTING

4.1 Zodra het Sociaal Plan van toepassing is verklaard hebben de huurders in het betreffende complex voorrang bij de toewijzing van een passende woning. Een en ander naar alle redelijkheid binnen de bij ZOWonen geldende regels voor passendheid van het woonruimteverdeling systeem.

4.2 Huurders die na het besluit tot ingrijpende opknapbeurt worden geherhuisvest, worden maximaal één maand van betaling van dubbele huur gevrijwaard. Uitgegaan wordt van de bruto huur (= kale huur plus servicekosten, exclusief de eventuele voorschotten voor individueel gebruik van gas, elektriciteit en water) van de woning. In geval van dubbele huurbetaling betaalt de huurder de laagste huur.

4.3 Dubbele huur wordt gemaximeerd tot de dan geldende liberalisatiegrens.

4.4 Voor het zoeken naar een passende huisvesting, het organiseren van de verhuizing en dergelijke onderneemt de huurder zelf actie. ZOWonen sluit voor wat betreft de definitie van passende huisvesting aan bij de woonruimteverdeling regels die op dat moment van toepassing zijn.

4.5 Huurgewenning

ZOWonen hanteert de volgende regeling voor huurgewenning:

a. indien de huurprijs van de nieuwe woning hoger is dan die van de oude woning, dan vindt er gedurende maximaal drie jaar huurcompensatie plaats. Voor het eerste jaar geldt dat het verschil tussen de oude en nieuwe huur voor 75% wordt vergoed, voor het tweede jaar wordt 50 % van het verschil vergoed en voor het derde - tevens laatste jaar - wordt nog 25% van het verschil vergoed.

b. Huurgewenning wordt alleen toegekend indien de huurder een woning betreft waarvan de huurprijs ligt onder de liberalisatiegrens c.q. huurtoeslaggrens (zie lid d)

c. Huurgewenning wordt berekend over de kale huur (is exclusief servicekosten waaronder ook gas, elektriciteit en water voor eigen gebruik), na verrekening van de huurtoeslag. Huurders die gebruik willen maken van de huurgewenningsregeling zijn verplicht huurtoeslag aan te vragen en via de beschikking de hoogte van de huurtoeslag aan te tonen.

d. Huurgewenning wordt vastgesteld op de eerste van de maand volgend op de ingangsdatum van de huur van de nieuwe permanente woning. De huurgewenning wordt berekend over het verschil tussen de huidige huur en de nieuwe huur tot maximaal de tweede aftoppingsgrens, rekening houdend met eventueel ontvangen huurtoeslag. Deze huurtoeslag wordt in mindering gebracht op de te betalen huurprijs. Qua leeftijdsgrenzen en huishoudgrootte sluit ZOWonen aan bij de grenzen zoals genoemd in de huurtoeslagregels.

e. De hoogte van de huurgewenning wordt éénmaal vastgesteld, dus niet tussentijds aangepast.

Huurt de huurder opnieuw een woning van ZOWonen dan wordt de huurgewenning per maand verrekend met de huur. Huurt de huurder van een andere verhuurder dan wordt de huurgewenning ineens uitbetaald.

f. Nieuwe permanente woning is uitsluitend bedoeld voor eigen bewoning.

g. De huurgewenning is alleen van toepassing op de eerste huisvesting als gevolg van een ingrijpende opknapbeurt.

h. ZOWonen zet zich met uitkeringsinstanties in om ervoor te zorgen dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op de sociale uitkeringen.

i. Indien huurder na 6 maanden, gerekend vanaf het moment waarop de definitieve huisvesting is betrokken, geen huurgewenning heeft aangevraagd en de bescheiden, zoals aangegeven in artikel 4.5 lid c niet heeft overlegd, dan vervalt het recht op huurgewenning.

- 4.6 In het geval van een medische aanpassing streeft ZOwonen naar het aanbieden van een geschikte woning. Zonodig treft ZOwonen in overleg met de gemeente aanvullende voorzieningen aan op basis van het actuele convenant Wet Maatschappelijke Ondersteuning. De huurder is verplicht medewerking te verlenen bij het verkrijgen van eventuele subsidies voor de voorzieningen. ZOwonen brengt geïndiceerde WMO-aanpassingen van de oude woning weer aan in de nieuwe woning. Hiervoor hoeft de huurder geen procedures te doorlopen en ook geen kosten te maken.
- 4.7 **Spijtoptantenregeling**  
Huurders die hun woning gedwongen moeten verlaten als gevolg van ingrijpende opknapbeurt en een woning buiten de wijk betrekken, kunnen binnen één jaar na datum van de verhuizing bij ZOwonen een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk. Deze "spijtoptanten" behouden tot één jaar nadat zij dit verzoek aan ZOwonen hebben gedaan de door hun oorspronkelijk opgebouwde woonduurjaren en de voor het project geldende voorrangscodes. Na dit jaar vervalt de woonduur als criterium. Op grond van het aanbodmodel en de daaraan verbonden spelregels voor woningtoewijzing kunnen spijtoptanten uitsluitend reageren op de vrijkomende woningen in de wijk van herkomst. Indien spijtoptanten terugverhuizen naar de wijk van herkomst kunnen zij niet opnieuw aanspraak maken op het Sociaal Plan.

## **5. VERGOEDINGEN BIJ INGRIJPENDE OPKNAPBEURT WAARBIJ DEFINITIEF VERHUISD WORDT**

- 5.1 **Algemeen**  
Met het van kracht worden van het Sociaal Plan stelt ZOwonen aan de huurders van een woning waaraan een ingrijpende opknapbeurt plaats vindt vergoedingen (zie bijlage 1) beschikbaar voor:
- verhuis- en herinrichtingskosten;
  - zelf aangebrachte veranderingen;
  - inschrijfkosten als woningzoekende;
  - huurgewenning (zie artikel 4.5)
  - overname gordijnen (zie hoofdstuk 1 "afspraken leefbaarheid" artikel 2.3);
  - Overschakelkosten waarbij de huurder, die een woning huurt met een traditionele gasaansluiting binnen hetzelfde project, verhuist naar een alternatief verwarmde woning zonder gasaansluiting. De huurder wordt hierdoor verplicht over te schakelen op elektrisch koken. Bijvoorbeeld een woning die is aangesloten op een alternatief verwarmingssysteem.
- 5.2 Huurder kan slechts één keer aanspraak maken op vergoedingen.
- 5.3 **Verhuis- en herinrichtingskosten**  
De verhuis- en herinrichtingskosten zijn als tegemoetkoming bedoeld voor verhuizen, herinrichten van de woning, schilder- en behangwerk, herinrichten van de (eventueel aanwezige) tuin en aansluitkosten telefoon en kabel van de definitieve woning. Hierbij is aangesloten op artikel 55b van de Woningwet en de artikelen 220, lid 5 en 275, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW 7).
- 5.4 **Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)**  
Voor de regeling Zelf aangebrachte veranderingen wordt aangesloten op het vigerend ZAV-beleid.
- 5.4.1 Huurders die zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. Voor deze verwijderde ZAV's verstrekt



ZOwonen geen vergoeding. Daarbij geldt dat het meenemen van de betreffende ZAV-voorziening geen afbreuk mag doen aan de reguliere benodigde functionaliteit voor bewoning (bijv. keuken, badkamer, etc.). In een dergelijk geval treden huurder en ZOwonen in overleg om tot overeenstemming over een passende oplossing te komen.

- 5.4.2 De hoogte van de ZAV-vergoedingen wordt vastgesteld bij de huuropzegging. Voor ZAV's van beperkte omvang (totale geschatte kosten minder dan circa € 750) stelt ZOwonen de hoogte van de vergoeding zelf vast. Indien geen overeenstemming bestaat over de hoogte van de vergoeding laat ZOwonen een taxateur de hoogte bepalen. De uitkomst van deze taxatie is bindend.  
Voor duurdere ZAV's (totale geschatte kosten meer dan € 750) en/of complexe situaties laat ZOwonen een taxateur de hoogte bepalen. De uitkomst van deze taxatie is bindend.
- 5.4.3 Artikelen 5.4 t/m 5.4.2 gelden alleen voor die ZAV's die zijn aangebracht vóór de ingrijpende opknapbeurt.
- 5.4.4 Indien ZOwonen door de huurder niet in de gelegenheid wordt gesteld om binnen twee maanden na het renovatiebesluit de ZAV's in de woning vast te stellen middels een huisbezoek door consulent of opzichter van ZOwonen, vervalt het recht op de ZAV-vergoeding.
- 5.5 **Inschrijfkosten**  
ZOwonen vergoedt de kosten voor (her)inschrijven als woningzoekende. Dit geldt ook voor de inschrijvingen bij andere verhuurders. De vergoeding geldt niet voor bemiddelingskosten, borgsom, sleutelgeld of iets dergelijks. Voor vergoeding van de inschrijvingskosten bij commerciële verhuurders dient ZOwonen vooraf toestemming te geven.
- 5.6 **Verrekenen**  
De vergoedingen worden verminderd met het bedrag dat de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan huurder verstrekt. Verder is ZOwonen gerechtigd de vergoedingen te verrekenen met vorderingen van ZOwonen op de huurder.
- 5.7 **Betaling**  
Voor de verhuiskosten geldt dat zij voor 75% uitbetaald worden bij ontvangst van het getekend huuropzigingsformulier door ZOwonen. Na eindopname en inleveren van de sleutels van de te verlaten woning wordt de resterende 25% van de verhuiskosten betaald.  
Indien van toepassing wordt op dat moment ook de ZAV-vergoeding en de vergoeding voor de gordijnen uitbetaald.  
Huurgewenning wordt uitbetaald na overleggen van de beschikking van de Belastingdienst met betrekking tot de oude en nieuwe woning, ook als (een van) beiden afwijzende beschikkingen zijn.
- 5.8 **Indexering**  
Met ingang van de datum van ondertekening van het Sociaal Plan worden de bedragen voor vergoedingen, zoals genoemd in bijlage 1, jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "Consumenten prijsindex alle huishoudens". Bij indexering worden de bedragen naar boven toe afgerond in hele euro's.

## **B. WAARBIJ HUURDER GENOODZAAKT IS GEDURENDE DE INGRIJPENDE OPKNAPBEURT TIJDELIJK DE WONING TE VERLATEN (WISSELWONING/TIJDELIJKE HUISVESTING)**

### **1. ONDERHOUD IN AFWACHTING VAN INGRIJPENDE OPKNAPBEURT**

- 1.1 Woningen waarvoor ZOwonen een voornemen heeft genomen om een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren worden op sobere wijze onderhouden. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 1.2 Huurder van een woning waar ZOwonen het voornemen heeft om op termijn een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. ZOwonen draagt tenminste zorg voor het "regen- en winddicht" houden van de woningen en houdt rekening met het waarborgen van gezondheid en veiligheid van de huurders en het waarborgen van de leefbaarheid binnen het complex.

### **2. REGELING BIJ INGRIJPENDE OPKNAPBEURT WAARBIJ GEBRUIKT GEMAAKT WORDT VAN EEN WISSELWONING**

- 2.1 Zodra ZOwonen het voorgenomen besluit tot een ingrijpende opknapbeurt of heeft genomen treedt ZOwonen in overleg met de betreffende huurdersvertegenwoordiging. De actuele samenwerkingsovereenkomst tussen ZOwonen en de huurdersorganisaties is hierin leidend.
- 2.2 Het besluit om een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren wordt zo spoedig mogelijk aan de individuele huurders meegedeeld. Ook worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan. De betreffende huurdersorganisatie krijgt tegelijkertijd deze informatie.
- 2.3 De geplande datum van de start uitvoering van de ingrijpende opknapbeurt wordt in goed overleg met de huurders bepaald.
- 2.4 Huurders worden pas geherhuisvest als er overeenstemming bestaat over het voorstel tot de ingrijpende opknapbeurt (= renovatievoorstel), zoals bedoeld in artikel 55b van de Woningwet en Burgerlijk Wetboek, boek 7, artikel 220.
- 2.5 Binnen twee maanden, na het besluit tot ingrijpende opknapbeurt, wordt het Sociaal Plan van kracht. Periode is nodig om zaken praktisch te regelen zodat het Sociaal Plan naar behoren kan worden toegepast.
- 2.6 ZOwonen zorgt voor een brochure en verstrekt deze aan de huurders. De volledige tekst van het Sociaal Plan staat op de website van ZOwonen. Op verzoek krijgen huurders de volledige tekst van het Sociaal Plan op papier.
- 2.7 ZOwonen gaat vanaf het moment dat het besluit tot de ingrijpende opknapbeurt is genomen op huisbezoek (eerste huisbezoek). Dit huisbezoek heeft als doel:
  - a. verstrekken nadere informatie over rechten en plichten van huurder en van ZOwonen mede op basis van het Sociaal Plan. Daarbij valt te denken aan het verstrekken van vergoedingen en de te volgen procedures bij de tijdelijke herhuisvesting;

- b. informeren van de huurder over de verdere procedure;
  - c. bespreken van de aard van de ingrijpende opknopbeurt, overeenstemming over het voorstel tot ingrijpende opknopbeurt (= renovatievoorstel), de daaruit volgende noodzaak van tijdelijke huisvesting en de overige consequenties;
  - d. inventariseren van wensen ten aanzien van tijdelijke huisvesting;
  - e. inventariseren van de door de huurder aangebrachte veranderingen;
  - f. inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder;
  - g. huurder te informeren over de mogelijkheden van (sociale) begeleiding.
- De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.

- 2.8 Op het moment dat met de tijdelijke huisvesting van huurders kan worden gestart gaan medewerkers van of namens ZOwonen opnieuw op huisbezoek (tweede huisbezoek). Dit huisbezoek heeft onder andere als doel:
- a. afspraken te maken over tijdelijke huisvesting;
  - b. verkrijgen van een akkoordverklaring van de huurder op het voorstel tot ingrijpende opknopbeurt (= renovatievoorstel);
- 2.9 De afspraken tussen ZOwonen en de betrokken huurder voortkomend uit het tweede huisbezoek worden vastgelegd in het voorstel tot ingrijpende opknopbeurt (= renovatievoorstel).

### **3. REGELING TIJDELIJKE HUISVESTING**

- 3.1 Vanaf het moment dat de huurder en ZOwonen overeenstemming hebben over het voorstel tot ingrijpende opknopbeurt (= renovatievoorstel) kan de huurder rekenen op toewijzing van een wisselwoning;
- 3.2 Indien het noodzakelijk is een huurder tijdelijk te huisvesten zorgt ZOwonen voor een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid in de vorm van een wisselwoning. Uitgangspunt is dat de huurder geen noemenswaardige kosten hoeft te maken om de wisselwoning te betrekken. De wisselwoning is voorzien van vloerbedekking gordijnen en verwarming en wanden zijn behangen of gesausd.
- 3.3 De huurder is voor de duur van het gebruik van deze wisselwoning huur verschuldigd. Uitgegaan wordt van de bruto huur (= kale huur plus servicekosten, exclusief de eventuele voorschotten voor het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water). Als deze huur hoger is dan de huur van de oude woning, dan geldt de huur van de oude woning als de huur van de wisselwoning. Deze wisselwoning wordt niet gezien als eerstvolgende woning na uitplaatsing. De huurder houdt hierdoor recht op huurgewenning.
- 3.4 Huurders die na de wisselwoning terugkeren naar definitieve huisvesting (woning van het complex dat ingrijpend verbeterd is), worden maximaal één maand van betaling van dubbele huur gevrijwaard. Uitgegaan wordt van de bruto huur (= kale huur plus servicekosten, exclusief de eventuele voorschotten voor het individueel gebruik van gas, elektriciteit en water) van de woning. In geval van dubbele huurbetaling betaalt de huurder de laagste huur.
- 3.5 Dubbele huur wordt gemaximeerd tot de dan geldende liberalisatiegrens.

- 3.6 Huurgewenning (betreft eerste huisvesting bij ingrijpende opknapbeurt, niet zijnde de wisselwoning)
- ZOwonen hanteert de volgende regeling voor huurgewenning:
- a. indien de huurprijs van de definitieve woning hoger is dan die van de oude woning, dan vindt er gedurende maximaal drie jaar huurcompensatie plaats. Voor het eerste jaar geldt dat het verschil tussen de oude en nieuwe huur voor 75% wordt vergoed, voor het tweede jaar wordt 50 % van het verschil vergoed en voor het derde - tevens laatste jaar - wordt nog 25% van het verschil vergoed.
  - b. Huurgewenning wordt alleen toegekend indien de huurder een woning betreft waarvan de huurprijs ligt onder de liberalisatiegrens c.q. de huurtoeslaggrens (zie lid d).
  - c. Huurgewenning wordt berekend over de kale huur (is exclusief servicekosten waaronder ook gas, elektriciteit en water voor eigen gebruik), na verrekening van de huurtoeslag. Huurders die gebruik willen maken van de huurgewenningsregeling zijn verplicht huurtoeslag aan te vragen en via de beschikking de hoogte van de huurtoeslag aan te tonen.
  - d. Huurgewenning wordt vastgesteld op de eerste van de maand volgend op de ingangsdatum van de huur van de nieuwe permanente woning. De huurgewenning wordt berekend over het verschil tussen de huidige huur en de nieuwe huur tot maximaal de tweede aftoppingsgrens, rekening houdend met eventueel ontvangen huurtoeslag. Deze huurtoeslag wordt in mindering gebracht op de te betalen huurprijs. Qua leeftijdsgrenzen en huishoudgrootte sluit ZOwonen aan bij de grenzen zoals genoemd in de huurtoeslagregels.
  - e. De hoogte van de huurgewenning wordt éénmaal vastgesteld, dus niet tussentijds aangepast. Huurt de huurder een woning van ZOwonen dan wordt de huurgewenning per maand verrekend met de huur. Huurt de huurder van een andere verhuurder dan wordt de huurgewenning in één keer uitbetaald.
  - f. De huurgewenning is alleen van toepassing op de eerste herhuisvesting na de wisselwoning.
  - g. ZOwonen zet zich met uitkeringsinstanties in om ervoor te zorgen dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op de sociale uitkeringen.
  - h. Indien huurder na 6 maanden, gerekend vanaf het moment waarop de definitieve huisvesting is betrokken, geen huurgewenning heeft aangevraagd en de bescheiden, zoals aangegeven in artikel 3.6 lid c niet heeft overlegd, dan vervalt het recht op huurgewenning.
- 3.7 In het geval van een medische aanpassing streeft ZOwonen naar het aanbieden van een geschikte woning. Zo nodig treft ZOwonen in overleg met de gemeente aanvullende voorzieningen aan op basis van het actuele convenant Wet Maatschappelijke Ondersteuning. De huurder is verplicht medewerking te verlenen bij het verkrijgen van eventuele subsidies voor de voorzieningen. ZOwonen brengt geïndiceerde WMO-aanpassingen van de oude woning weer aan in de nieuwe woning. Hiervoor hoeft de huurder geen procedures te doorlopen en ook geen kosten te maken.
- 3.8 Indien de huurder en ZOwonen overeenkomen dat de wisselwoning de permanente woning wordt zijn alle resterende vergoedingen en regelingen van het Sociaal Plan van toepassing. Huurder is in dit geval in alle redelijkheid een bedrag verschuldigd voor de door ZOwonen aangebrachte stoffering en mogelijke inrichting. Als artikel 3.9 van toepassing is kan geen beroep gedaan worden op artikel 3.3.

#### **4. VERGOEDINGEN HUURDERS BIJ INGRIJPENDE OPKNAPBEURT WAARBIJ GEBRUIK WORDT GEMAAKT VAN EEN WISSELWONING**

##### **4.1 Algemeen**

Met het extern kenbaar maken van het besluit tot het uitvoeren van een ingrijpende opknapbeurt conform artikel 2.5 stelt ZOwonen aan de huurders van de woningen die een ingrijpende opknapbeurt ondergaan vergoedingen (zie bijlage 1) beschikbaar voor:

- a. verhuis- en herinrichtingskosten;
- b. transportkosten tijdelijke huisvesting (= wisselwoning);
- c. aansluitkosten tijdelijke huisvesting (= wisselwoning);
- d. zelf aangebrachte veranderingen;
- e. eventuele kosten bij tijdelijke huisvesting (= wisselwoning) voor tijdelijke opslag van roerende goederen, zoals meubilair, op basis van de werkelijke kosten;
- f. huurgewenning (zie artikel 3.6);
- g. overname gordijnen (zie onderdeel Algemeen, artikel 2.3);
- h. Overschakelkosten waarbij de huurder, die een woning huurt met een traditionele gasaansluiting, binnen hetzelfde project, verhuist naar een alternatief verwarmde woning zonder gasaansluiting. De huurder wordt hierdoor verplicht over te schakelen op elektrisch koken. Bijvoorbeeld een woning die is aangesloten op een alternatief verwarmingssysteem.

4.2 Huurder kan slechts één keer aanspraak maken op vergoedingen.

4.3 Indien de huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest (wisselwoning) en vervolgens definitief gehuisvest beschouwt ZOwonen dit als één verhuizing.

##### **4.4 Verhuis- en herinrichtingskosten**

De verhuis- en herinrichtingskosten zijn als tegemoetkoming bedoeld voor verhuizen, herinrichten van de woning, schilder- en behangwerk, herinrichten van de (eventueel aanwezige) tuin en aansluitkosten telefoon en kabel van de definitieve woning. Hierbij is aangesloten op artikel 55b van de Woningwet en de artikelen 220, lid 5 en 275, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW 7).

##### **4.5 Transportkosten wisselwoning**

Indien het noodzakelijk is een huurder tijdelijk te huisvesten zorgt ZOwonen voor een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid in de vorm van een wisselwoning, e.e.a. conform artikel 3.2 ZOwonen geeft dan een vergoeding. Dit als tegemoetkoming in de te maken transportkosten. Indien het voor de huurder redelijkerwijs niet mogelijk is om zelf in de verhuizing te voorzien biedt ZOwonen een alternatief in natura aan. ZOwonen toetst voorafgaand of belemmeringen die de huurder opvoert voldoende gronden bieden om deze aanbieding in natura te doen. ZOwonen schakelt een partij in die hiervoor met de huurders nadere afspraken maakt binnen de door ZOwonen gestelde randvoorwaarden.

##### **4.6 Aansluitkosten wisselwoning**

De huurder kan eenmalig aanspraak maken op een vergoeding voor de werkelijke aansluitkosten voor internet en telefoon. De huurder moet de rekening overleggen waaruit blijkt hoe hoog de aansluitkosten zijn.

- 4.7 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)  
Voor de regeling Zelf aangebrachte veranderingen wordt aangesloten op het vigerend ZAV-beleid.
- 4.7.1 Huurders die zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. Voor deze verwijderde ZAV's verstrekt ZOWonen geen vergoeding. Daarbij geldt dat het meenemen van de betreffende ZAV-voorziening geen afbreuk mag doen aan de reguliere benodigde functionaliteit voor bewoning (bijv. keuken, badkamer, etc.). In een dergelijk geval treden huurder en ZOWonen in overleg om tot overeenstemming over een passende oplossing te komen.
- 4.7.2 De hoogte van de ZAV-vergoedingen wordt vastgesteld bij de huuropzegging. Voor ZAV's van beperkte omvang (totale geschatte kosten minder dan circa € 750) stelt ZOWonen de hoogte van de vergoeding zelf vast. Indien geen overeenstemming bestaat over de hoogte van de vergoeding laat ZOWonen een taxateur de hoogte bepalen. De uitkomst van deze taxatie is bindend. Voor duurder ZAV's (totale geschatte kosten meer dan € 750) en/of complexe situaties laat ZOWonen een taxateur de hoogte bepalen. De uitkomst van deze taxatie is bindend.
- 4.7.3 Artikelen 4.7 t/m 4.7.2 gelden alleen voor die ZAV's die zijn aangebracht voor het genomen besluit tot een ingrijpende opknapbeurt.
- 4.7.4 Indien ZOWonen door de huurder niet in de gelegenheid wordt gesteld om binnen twee maanden na het besluit tot een ingrijpende opknapbeurt de ZAV's in de woning vast te stellen middels een huisbezoek door consultant of opzichter van ZOWonen, vervalt het recht op de ZAV-vergoeding.
- 4.8 Tijdelijke opslag roerende goederen  
Wanneer een huurder roerende goederen moet opslaan bij tijdelijke herhuisvesting (wisselwoning), zoals bijvoorbeeld meubels en dergelijke zorgt ZOWonen voor opslag. ZOWonen betaalt de kosten rechtstreeks aan het opslagbedrijf.
- 4.9 Verrekenen  
De vergoedingen worden verminderd met het bedrag dat de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan huurder verstrekt. Verder is ZOWonen gerechtigd de vergoedingen te verrekenen met vorderingen van ZOWonen op de huurder.
- 4.10 Betaling  
Voor de verhuiskosten geldt dat zij voor 75% uitbetaald worden bij acceptatie van de nieuwe woning of huuropzegging. Na eindopname en inleveren van de sleutels van de te verlaten woning wordt de resterende 25% van de verhuiskosten betaald. Indien van toepassing wordt op dat moment ook de ZAV-vergoeding en de vergoeding voor de gordijnen uitbetaald. Huurgewinning wordt uitbetaald na overleggen van de beschikking van de Belastingdienst met betrekking tot de oude en nieuwe woning, ook als (een van) beiden afwijzende beschikkingen zijn.
- 4.11 Indexering  
Met ingang van de datum van ondertekening van het Sociaal Plan worden de bedragen voor vergoedingen, zoals genoemd in bijlage 1, jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "Consumenten prijsindex alle huishoudens". Bij indexering worden de bedragen naar boven toe afgerond in hele euro's.

## **C. WAARBIJ HUURDER NIET VERHUIST (INGRIJPENDE OPKNAPBEURT IN BEWOONDE STAAT)**

### **1. ONDERHOUD IN AFWACHTING VAN INGRIJPENDE OPKNAPBEURT**

- 1.1 Woningen waarvoor ZOwonen een voornemen heeft genomen om een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren worden op sobere wijze onderhouden. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 1.2 Huurder van een woning waar ZOwonen het voornemen heeft om op termijn een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. ZOwonen draagt tenminste zorg voor het "regen- en winddicht" houden van de woningen en houdt rekening met het waarborgen van gezondheid en veiligheid van de huurders en het waarborgen van de leefbaarheid binnen het complex.

### **2. REGELING BIJ INGRIJPENDE OPKNAPBEURT IN BEWOONDE STAAT**

- 2.1 Zodra ZOwonen het voorgenomen besluit tot een ingrijpende opknapbeurt heeft genomen treedt ZOwonen in overleg met de betreffende huurdersvertegenwoordiging. De actuele samenwerkingsovereenkomst tussen ZOwonen en de huurdersorganisaties is hierin leidend.
- 2.2 Het besluit om een ingrijpende opknapbeurt uit te voeren wordt zo spoedig mogelijk aan de individuele huurders meegedeeld. Ook worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan. De betreffende huurdersorganisatie krijgt tegelijkertijd deze informatie.
- 2.3 De geplande datum van de start uitvoering van de ingrijpende opknapbeurt wordt in goed overleg met de huurders bepaald.
- 2.4 Uitvoering kan pas starten als er op complexniveau overeenstemming bestaat over de ingrijpende opknapbeurt.
- 2.5 Binnen twee maanden, na het besluit tot ingrijpende opknapbeurt, wordt het Sociaal Plan van kracht. Deze periode is nodig om zaken praktisch te regelen zodat het Sociaal Plan naar behoren kan worden toegepast.
- 2.6 ZOwonen zorgt voor een brochure en verstrekt dit aan de huurders. De volledige tekst van het Sociaal Plan staat op de website van ZOwonen. Op verzoek krijgen huurders de volledige tekst van het Sociaal Plan op papier.
- 2.7 ZOwonen gaat vanaf het moment dat het besluit tot de ingrijpende opknapbeurt is genomen op huisbezoek (eerste huisbezoek). Dit huisbezoek heeft als doel:
  - a. verstrekken nadere informatie over rechten en plichten van huurder en van ZOwonen mede op basis van het Sociaal Plan. Daarbij valt te denken aan het verstrekken van vergoedingen;
  - b. informeren van de huurder over de verdere procedure;
  - c. bespreken van de aard van de ingrijpende opknapbeurt, overeenstemming over het voorstel tot ingrijpende opknapbeurt (= renovatievoorstel);
  - d. inventariseren van de door de huurder aangebrachte veranderingen;

e. inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder.  
De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.

- 2.8 In uitzonderlijke gevallen kunnen huurders gebruik maken van een ruimte die adequaat is voor tijdelijke opvang. Mogelijke situaties zijn dringende medische/sociale redenen of indien persoon aantoonbaar 's nachts of aan huis moet werken.
- 2.9 Huurder dient binnen termen van redelijkheid maatregelen te treffen en zijn medewerking te verlenen ter voorkoming van schade aan interieur en/of eigendom. De huurder dient alle aanwijzingen van de zijde van ZOwonen en/of door haar ingeschakelde personen op te volgen. Indien schade ontstaat ten gevolge van schuld van ZOwonen en/of door haar ingeschakelde bedrijven dan bepaalt ZOwonen of tot herstel of vervanging wordt overgegaan. Enkel in geval dat herstel of vervanging niet mogelijk is gaat ZOwonen over tot vergoeding van de geleden schade. ZOwonen stelt de hoogte van de vergoeding vast.
- 2.10 Indien de huurder en ZOwonen geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding schakelt ZOwonen op haar kosten een onafhankelijke deskundige in. De deskundige stelt een taxatierapport op en de uitkomst heeft een bindend karakter.

### **3. VERGOEDINGEN HUURDERS BIJ INGRIJPENDE OPKNAPBEURT IN BEWOONDE STAAT**

#### **3.1. Algemeen**

Met het extern kenbaar maken van het besluit voor het uitvoeren van een ingrijpende opknapbeurt in bewoonde staat conform artikel 2.5 stelt ZOwonen aan de huurders van de woningen die een ingrijpende opknapbeurt ondergaan vergoedingen (zie bijlage 1) beschikbaar voor:

- a. zelf aangebrachte veranderingen;
- b. overlast;
- c. eventuele schade veroorzaakt door ZOwonen en/of door haar ingeschakelde bedrijven en die niet hersteld kan worden.

3.2. Huurder kan slechts één keer aanspraak maken op vergoedingen.

3.3. De vergoedingen worden verminderd met het bedrag dat de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan de huurder verstrekt. Verder is ZOwonen gerechtigd de vergoedingen te verrekenen met vorderingen van ZOwonen op de huurder.

#### **3.4 Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)**

Huurders krijgen een vergoeding voor ZAV's die niet gehandhaafd kunnen worden c.q. verwijderd moeten worden als gevolg van de ingrijpende opknapbeurt. Deze ZAV's worden opgenomen voordat de uitvoering van de ingrijpende opknapbeurt start. Voor de hoogte van de vergoeding wordt aangesloten op het vigerend ZAV-beleid.

3.4.1 Voor ZAV's van beperkte omvang (totale geschatte kosten minder dan circa € 750) stelt ZOwonen de hoogte van de vergoeding zelf vast. Indien geen overeenstemming bestaat over de hoogte van de vergoeding laat ZOwonen een taxateur de hoogte bepalen. De uitkomst van deze taxatie is bindend.

Voor duurdere ZAV's (totale geschatte kosten meer dan € 750) en/of complexe



situaties laat ZOWonen een taxateur de hoogte bepalen. De uitkomst van deze taxatie is bindend.

- 3.4.2 Artikelen 3.4 en 3.4.1 gelden alleen voor die ZAV's die zijn aangebracht vóór het besluit tot ingrijpende opknapbeurt.
- 3.5. Overlast binnen de woning  
Huurders die niet verhuizen hebben bij de uitvoering van een ingrijpende opknapbeurt recht op een overlastvergoeding. De hoogte van deze vergoeding bedraagt de kale huur per dag (is exclusief servicekosten waaronder ook gas, elektriciteit en water voor eigen gebruik) vermenigvuldigd met het aantal dagen overlast binnen de woning. Voor de kale huur per dag moet gelezen worden de gemiddelde kale huur (is netto huur zonder aftrek van huurtoeslag) van het desbetreffende complex dat een ingrijpende opknapbeurt ondergaat. Het aantal dagen overlast is het aantal dagen die de periode bestrijkt vanaf de datum start uitvoering tot en met de datum van eerste oplevering van de woning. Bij de eerste oplevering laat ZOWonen of de aannemer de huurder aftekenen hoeveel dagen deze periode betreft.
- 3.6 Overlast buiten de woning  
Overlast kan ook betrekking hebben op werkzaamheden die buiten de woning plaatsvinden. In de regel gaat het hier om werkzaamheden die aan meergezinswoningen plaatsvinden, bijvoorbeeld aan de entree, de galerij, de lift, de oprit en dergelijke. Deze overlastvergoeding voor buiten de woning bedraagt maximaal de kale huur van één maand. De definitie van kale huur is gelijklopend aan die voor overlast binnen de woning. De hoogte van deze overlastvergoeding wordt na afloop van de ingrijpende opknapbeurt bepaald.
- 3.7 Verrekenen  
De vergoedingen worden verminderd met het bedrag dat de gemeente of overheidsdiensten als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan huurder verstrekt. Verder is ZOWonen gerechtigd de vergoedingen te verrekenen met vorderingen van ZOWonen op de huurder.
- 3.8 Betaling  
Voor alle in artikel 3.1. genoemde vergoedingen geldt dat deze achteraf, dus nadat de ingrijpende opknapbeurt in zijn geheel is afgerond (zowel binnen als buiten de woning) worden uitbetaald.
- 3.9 Indexering  
Met ingang van de datum van ondertekening van het Sociaal Plan worden de bedragen voor vergoedingen, zoals genoemd in bijlage 1, jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "Consumenten prijsindex alle huishoudens". Bij indexering worden de bedragen naar boven toe afgerond in hele euro's.