

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.

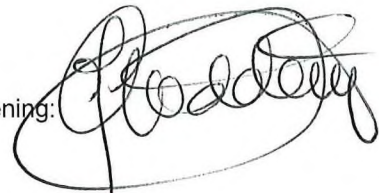
De algemene afspraken tussen ZOWonen en de huurdersorganisaties zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst zoals afgesloten op 20 januari 2005. In aansluiting op deze Samenwerkingsovereenkomst en in het verlengde van dit Sociaal Plan kunnen ZOWonen en de huurdersorganisaties aanvullende afspraken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

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.