

**Sociaal Plan**  
**bij**  
**onderhoudsprojecten**

Stichting Woonborg

**Vries, 1 juni 2009**

# Sociaal Plan bij onderhoudsprojecten

De ondergetekenden:

1. Stichting Woonborg, gevestigd , Tynaarlosestraat 1, 9480 AA Vries, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder: de heer J.J. Dijk  
  
en
2. Algemene Huurdersvereniging WOON, gevestigd Postbus 27, 9300 AA Roden, vertegenwoordigd door haar voorzitter: de heer H. Kocks  
  
en
3. Huurdersbelangenvertegenwoordiging Vries, gevestigd Tienkampen 22, 9481 CH Vries, vertegenwoordigd door haar voorzitter: mevrouw A. Wiendels

## Overwegende dat:

- Stichting Woonborg, Algemene Huurdersvereniging WOON en Huurdersbelangenvertegenwoordiging Vries tot de conclusie gekomen zijn dat het gewenst is een beleidsmatige, generale afspraak te maken met betrekking tot alle complexen huurwoningen waar Stichting Woonborg of haar rechtsopvolger planmatig onderhoud en/of verbetering gaat uitvoeren;
- Om de positie van deze huurders zo goed mogelijk te beschermen een sociaal plan, waarin de rechten en verplichtingen van de huurders en de verhuurder Woonborg gedurende het proces van planmatig onderhoud en/of verbetering duidelijk zijn vastgelegd, noodzakelijk is;
- Er een Sociaal Plan Wijkontwikkeling bestaat waarbij sloop of renovatie in niet bewoonde staat, en derhalve verhuizing, aan de orde is.

## Komen als volgt overeengekomen:

### **1. Algemeen**

- 1.1 Het sociaal plan treedt met ingang van 1 juni 2009 voor onbepaalde tijd in werking. Tot uiterlijk 1 oktober van ieder volgend jaar kunnen ondergetekenden op- en/of aanmerkingen inbrengen die in overleg met de andere partijen kunnen leiden tot wijziging van het sociaal plan voor het daarop volgende kalenderjaar.
- 1.2 Het sociaal plan is alleen van toepassing op natuurlijke personen.
- 1.3 Als de huurder van de woning geen natuurlijk persoon is maar een rechtspersoon dan kan deze in aanmerking komen voor de in dit plan genoemde vergoedingen mits de vergoedingen worden aangewend ten behoeve van de natuurlijke persoon. Een vertegenwoordiger van de rechtspersoon legt verantwoording af over het van hoe en aan wie de vergoeding is besteed tot maximaal het bedrag genoemd in dit sociaal plan.
- 1.4 De in dit sociaal plan genoemde bedragen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het percentage waarmee de consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn gestegen. De eerste indexatie vindt plaats op 1 januari 2010.

### **2. Onderhoud**

Woonborg kent verschillende vormen van onderhoud:

- 2.1 Dagelijks onderhoud is gericht op klachtenafhandeling en mutatieonderhoud. Dit sociaal plan is niet van toepassing op dagelijks onderhoud.
- 2.2 Planmatig onderhoud dat wordt gekenmerkt door:
  - een cyclisch karakter;
  - complexgewijze uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden;
  - herstel of het vervanging van delen van de woning waarbij het woongenot gelijk blijft.;
  - Woonborg berekent geen extra huurverhoging door.

- 2.3 Strategisch onderhoud waaronder wordt verstaan:
- de onderhoudswerkzaamheden worden complexgewijs uitgevoerd;
  - het onderhoud aan meerdere elementen van de woning en/of het woongebouw wordt in bewoonde staat van de woning uitgevoerd;
  - ingrijpende onderhoudswerkzaamheden die een verhoging van het woongenot tot gevolg hebben;
  - Woonborg kan een huurverhoging doorberekenen.
- 2.4 Bij planmatig en strategisch onderhoud kunnen huurders aanspraak maken op dit sociaal plan.

### **3 Procedure bij onderhoudsprojecten**

- 3.1 Onderstaande procedure geldt voor die woningen die deel uitmaken van een onderhoudsproject waarbij het planmatig of strategisch onderhoud complexgewijs aan de binnenzijde van de woning wordt uitgevoerd.
- 3.2 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt Woonborg een besluit tot het uitvoering geven aan planmatig of strategisch onderhoud.
- 3.3 Dit besluit wordt zo spoedig mogelijk, doch minimaal twee maanden voor de geplande uitvoering schriftelijk aan de huurder meegedeeld. Hierbij wordt de huurder geïnformeerd over de rechten die ontleend kunnen worden aan dit sociaal plan.
- 3.4 Per onderhoudsproject wordt vastgesteld of georganiseerd overleg met huurders noodzakelijk is. In de periode die ligt tussen de besluitneming tot het onderhoudsproject en de geplande uitvoering is er mogelijk al overleg met een bestaande bewonerscommissie of een nog op te zetten projectcommissie. Een projectcommissie kan ondersteuning vragen aan de huurdersbelangenvereniging.
- 3.5 Zodra de invulling van het onderhoudsproject is vastgesteld, ontvangen de betreffende huurders hier informatie over in de vorm van een nieuwsbrief. Bij de nieuwsbrief ontvangen de huurders en huurderbelangenvereniging een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst.
- 3.6 Woonborg geeft de huurder inzage in de aard en de termijn van de overlast gedurende de uitvoering en probeert die zoveel mogelijk te beperken. Als de aangekondigde termijn dreigt te worden overschreden geeft Woonborg informatie over de oorzaak van de overschrijding en de nieuwe planning.
- 3.7 Woonborg stelt zo spoedig mogelijk een startdatum van het onderhoudsproject vast. Deze startdatum wordt aan alle betreffende huurders meegedeeld. Uiterlijk twee weken voor de start van de werkzaamheden ontvangt iedere huurder een planning met daarin de voor zijn woning geldende termijn.
- 3.8 Vóórdat de werkzaamheden starten sluit Woonborg met de huurder een overeenkomst waarin wordt opgenomen welke werkzaamheden er worden uitgevoerd en welke gevolgen dit heeft voor de huurprijs.
- 3.9 Voor het maken van keuzes, bijvoorbeeld voor tegels, krijgen huurders minimaal een week bedenktijd.
- 3.10 Huurders krijgen een contactpersoon toegewezen die gedurende het gehele project bereikbaar is voor vragen, klachten en het oplossen van problemen.
- 3.11 Huurders die het huurcontract opzeggen per een datum, gelegen vóór de datum dat met de werkzaamheden aan de betreffende woning wordt begonnen, leveren de woning op conform het mutatiebeleid voor huurwoningen van Woonborg.

### **4 Woningverbetering**

- 4.1 Bij een strategisch onderhoudsproject is er sprake van het gedeeltelijke vernieuwen van de woning door verbeteringen aan te brengen of door de woning te vergroten. Wanneer deze verbeteringen leiden tot meer woongenot, is er sprake van woningverbetering.
- 4.2 Bij complexgewijs voorgenomen verbeteringen waardoor huurverhoging aan de orde is, kunnen de huurders verplicht worden hiermee in te stemmen, mits 70 procent van de betrokken huurders met de voorgenomen verbeteringen schriftelijk akkoord gaat. Instemming gebeurt via het ondertekenen van een akkoordverklaring waarin de huurverhoging vermeldt staat. Deze akkoordverklaring is voor zowel huurder als Woonborg bindend.
- 4.3 Na ontvangst van de ondertekende akkoordverklaringen, stelt Woonborg zo spoedig mogelijk een startdatum vast. Het percentage van de huurders dat heeft ingestemd met het besluit tot woningverbetering en de startdatum wordt gecommuniceerd met alle betreffende huurders. Uiterlijk twee weken voor de start van de werkzaamheden ontvangt iedere huurder een planning met daarin de voor zijn woning geldende tijdsperiode.

- 4.4 Huurders van een woning die in bewoonde staat wordt verbeterd, hebben alleen dan recht op een wisselwoning als zij door de omstandigheden gedurende de werkzaamheden niet in de woning kunnen blijven wonen. Uitsluitend in overleg met en ter beoordeling van Woonborg wordt een wisselwoning aangeboden. Er wordt beslist naar redelijkheid en billijkheid.

## **5 Vergoedingsregeling**

- 5.1 In die gevallen waarin er conform de artikelen 2 lid 2 en 3 van dit document sprake is van planmatig of strategisch onderhoud ontvangen huurders een vergoeding. Voorwaarde hierbij is dat de woningen in bewoonde staat zijn.
- 5.2 Voor de volgende ingrijpende onderhoudswerkzaamheden ontvangt de huurder per onderdeel een tegemoetkoming die is bedoeld voor saus- en schilderwerk en kleine herstelwerkzaamheden:
- Keukenrenovatie: vervangen van de wandtegels in keuken met of zonder vervanging van het keukenblok € 75,-
  - Vloervervanging vanaf 10 m<sup>2</sup> € 100,-
  - Kozijnvervanging € 75,-
- 5.3 Woningen waarvan drie of meer vertrekken in de woning minimaal vier dagen per vertrek niet gebruikt kunnen worden, vallen onder een extra regeling. De huurder ontvangt in deze gevallen een algemene bijdrage van € 250,- (prijspeil 1 januari 2009) ter compensatie van het tijdelijke verlies van het woongenot.
- 5.4 Bij overschrijding van de werkdagen die staan voor de voorgenomen uitvoering van de binnenwerkzaamheden in de drie vertrekken wordt de vergoeding, zoals genoemd in artikel 5.3, verhoogd met €50,00 per week tot het moment dat het vertrek klaar is voor gebruik. De vergoeding wordt maximaal verhoogd tot de maandelijkse brutohuur.
- 5.5 Als één of meer onderdelen uit 5.2 worden uitgevoerd, maar minder dan drie vertrekken tijdelijk buiten gebruik zijn, ontvangt de huurder slechts de tegemoetkoming per onderdeel.
- 5.6 Direct aansluitend aan de uitvoering van de werkzaamheden in de woning wordt de tegemoetkoming overgemaakt. Wanneer de huurder heeft gekozen voor een Zelfaangebrachte Voorziening die tegen betaling uitgevoerd is door Woonborg, worden de kosten hiervan, voor zover mogelijk, met de tegemoetkoming verrekend.
- 5.7 Bij vloervervanging kan de huurder gebruik maken van de zogenaamde "Ontzorgregeling". Woonborg zorgt ervoor dat de grotere spullen uit de betreffende ruimte worden weggehaald, de vloerbedekking wordt verwijderd en dat na de uitvoering deze zaken worden teruggezet dan wel worden teruggelegd. Hierbij moet de huurder zelf de kleinere spullen in verhuisdozen pakken en de apparatuur ontkoppelen. Wanneer het niet mogelijk is om de vloerbedekking terug te leggen, kan de huurder naar redelijkheid en billijkheid andere vloerbedekking uitzoeken en laten leggen voor rekening van Woonborg.
- 5.8 Wanneer het bij kozijnvervanging niet mogelijk is om de raambekleding of de buitenzonwering terug te plaatsen, wordt door Woonborg een oplossing gezocht om deze wel opnieuw te kunnen bevestigen. Als dit in het geheel niet mogelijk is, kan de huurder naar redelijkheid en billijkheid voor rekening van Woonborg andere raambekleding en/of buitenzonwering uitzoeken en laten bevestigen.

## **6 Schade**

- 6.1 In geval van een vooropname van de woning controleert een medewerker van Woonborg, in aanwezigheid van de huurder, de woning en de persoonlijke eigendommen van de huurder. Als tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan de persoonlijke eigendommen, dan moet deze schade nog dezelfde dag schriftelijk gemeld worden aan de toegewezen contactpersoon van het onderhoudsproject. Woonborg neemt de schade met de huurder op en neemt deze schademelding in behandeling. De schademelding wordt binnen twee maanden afgehandeld. Als deze termijn dreigt te worden overschreden, kan de termijn worden verlengd met maximaal twee maanden. De verlenging wordt schriftelijk aan de huurder meegedeeld met daarin de reden van het uitstel.
- 6.2 Schades aan de inboedel die later aan het licht komen, moeten worden ingediend bij de inboedelverzekering van de huurder.
- 6.3 In geval van werkzaamheden aan of vanaf de buitenzijde van de woning vraagt Woonborg aan de huurder om van te voren beplanting en andere objecten zelf te verwijderen. Schade ontstaan door de werkzaamheden van de aannemer aan beplanting en andere objecten buitenshuis moet nog dezelfde dag schriftelijk gemeld worden aan de toegewezen contactpersoon van het onderhoudsproject. Woonborg neemt de schade met de huurder op, en neemt deze schademelding in behandeling. De schademelding wordt binnen twee maanden afgehandeld. Wanneer deze termijn dreigt te worden

overschreden, kan de termijn worden verlengd met maximaal twee maanden. De verlenging wordt schriftelijk aan de huurder meegedeeld met daarin de reden van uitstel.

## **7 Vergoedingen voor zelfaangebrachte voorzieningen (ZAV)**

De zelfaangebrachte voorzieningen in de woning, die als gevolg van de ingrijpende onderhoudswerkzaamheden verdwijnen of worden aangepast, worden vergoed conform het ZAV-beleid van Woonborg.

## **8 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid**

- 8.1 Tijdens de werkzaamheden wordt voorkomen dat zwerfvuil en/of bouwmaterialen voortvloeiend uit de werkzaamheden de omgeving vervuilen.
- 8.2 Woonborg ziet er op toe dat het project/ complex schoon wordt opgeleverd.
- 8.3 Woonborg initieert regelmatig overleg tussen de partijen die belast zijn met beheer van de woning en woonomgeving zoals de gemeente, de projectcommissie en de politie.

## **9 Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de huurders**

- 9.1 Aanpassingen die zijn aangebracht in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), die als gevolg van de werkzaamheden verwijderd moeten worden, worden door Woonborg opnieuw aangebracht.
- 9.2 Woonborg houdt tijdens de uitvoering van het onderhoudsproject rekening met veranderde technieken voor wat betreft de eerder aanwezige Wmo-aanpassingen.
- 9.3 In uitzonderlijke gevallen kunnen huurders ter beoordeling van Woonborg, gebruik maken van hand- en spandiensten in het kader van maatwerk.

## **10 Geschillenregeling**

In eerste instantie wordt getracht een geschil intern op te lossen. Woonborg neemt een besluit hoe om te gaan met het geschil. Als het geschil intern niet naar tevredenheid van de huurder wordt opgelost kan door de huurder de Regionale Geschillencommissie ingeschakeld worden.

## **11 Hardheidclausule**

Woonborg kan, al dan niet op verzoek, in bijzondere en uitzonderlijke gevallen ten gunste van de huurder afwijken van de bepalingen zoals die zijn weergegeven in dit document. Dit kan alleen in die gevallen waarin toepassing van de bepalingen uit dit sociaal plan tot onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Vries, 2009

Namens Woonborg

de heer J.J. Dijk

Namens Algemene Huurdersvereniging WOON

de heer H. Kocks

Namens Huurdersbelangenvertegenwoordiging Vries

mevrouw A. Wiendels

