



Sociaal Plan bij sloop en renovatie

september 2014



omnivera

Inhoud

1	Algemeen.....	4
2	Afspraken leefbaarheid	5
3	Begeleiding en communicatie	6
4	Toepasselijk recht, Geschillencommissie	7
5	Hardheidsclausule	7
6	Overgangsartikel.....	7
7	Sloop of renovatie met einde huurovereenkomst*	8
8	Renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing*	12
9	Renovatie in bewoonde staat	14

Algemeen:

Het Sociaal Plan heeft betrekking op herstructureringsplannen en plannen voor ingrijpende woningaanpassingen in Hardinxveld-Giessendam. Het Sociaal Plan heeft als doel de rechten van huurders vast te leggen en regels af te spreken met betrekking tot de herhuisvesting en vergoedingen. Uitgangspunt van het Sociaal Plan is de op de datum van uitvoering geldende wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

Geldigheid:

Het Sociaal Plan geldt voor alle huurwoningen van Omnivera, waar sloop of renovatie plaatsvindt op initiatief van Omnivera en waarvan huurders een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd.

DE ONDERGETEKENDEN:

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, hierna genoemd 'gemeente', hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Ruimtelijke Ordening, Economie, Recreatie en Toerisme en Gemeentelijk Vastgoed de heer R.A. van Houwelingen;

2. Stichting Omnivera, gevestigd te Hardinxveld-Giessendam, hierna genoemd onder 'woningcorporatie', hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.G.M. Gruijters, directeur-bestuurder;

3. Stichting Huurdersraad Omnivera, gevestigd te Hardinxveld-Giessendam, hierna genoemd onder 'Huurdersraad', hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur, te weten de heer M. Stek, voorzitter, de heer J. Kuipers, secretaris en de heer J.W. Heijkoop, penningmeester.

1 Algemeen

- 1.1 Het Sociaal Plan treedt in werking met ingang van ondertekening van deze overeenkomst en geldt tot en met 31 december 2017. Na het verlopen van deze termijn wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd, telkens met een termijn van één jaar, tenzij één der 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 Op verzoek van één van de ondertekenende partijen kan een evaluatie van deze overeenkomst plaatsvinden. Indien nodig of gewenst wordt in gezamenlijk overleg het Sociaal Plan aangepast.
- 1.3 Dit Sociaal Plan heeft betrekking op alle woningcomplexen (of gedeelten hiervan) van Omnivera waar de volgende maatregelen plaatsvinden: het (eventueel fasegewijs) slopen van woningen (artikel 7:274 BW) al dan niet gevolgd door (vervangende) nieuwbouw of het uitvoeren van een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst (artikel 7:220 BW) of renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst (artikel 7:274 BW). Beide wetteksten zijn als bijlage toegevoegd bij dit sociaal Plan.
- 1.4 Van een renovatie is sprake als aan de volgende drie voorwaarden voldaan wordt:
 - a. Initiatief bij Omnivera
De werkzaamheden worden uitgevoerd op initiatief van Omnivera. In overleg met huurders wordt een pakket van maatregelen vastgesteld. Willen huurder(s) buiten dit pakket extra maatregelen dan vallen deze buiten de renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst. Eventuele aanvullende afspraken worden vastgelegd.

- b. Blokgewijs aanpassen
De werkzaamheden worden blokgewijs 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. Meer werkzaamheden tegelijk uitvoeren
De werkzaamheden dienen te bestaan uit 3 of meer activiteiten. Activiteiten waaraan gedacht kan worden zijn:
 - vervangen kozijnen;
 - vervangen van binnenriolering;
 - verwijderen asbest;
 - aanpassen/vervangen douche;
 - aanpassen/vervangen keuken;
 - aanpassen/vervangen wc;
 - vervangen van plafonds;
 - vervangen elektriciteits- gas- en/of waterleidingen.
- 1.5 De hoofdbewoner van de woning waar maatregelen zoals genoemd in artikel 1.3 plaatsvinden kan een beroep doen op dit Sociaal Plan.
- 1.6 Dit plan wordt beschouwd als een reglement zoals bedoeld in artikel 11g, lid 2 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.
- 1.7 Het Sociaal Plan geldt voor zelfstandige woonruimte.

2 Afspraken leefbaarheid

- 2.1 De leefbaarheid in buurten en complexen waar woningen gesloopt en/of worden gerenoveerd kan onder druk komen te staan, bijvoorbeeld door toenemende leegstand. Zowel Omnivera 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 vervuult en verpaupert.
- 2.2 Omnivera spreekt in nader overleg met de betrokken bewoners en de Huurdersraad af hoe lang de termijn is die ligt tussen het starten met actief (her)huisvesten van de huurders en de geplande sloopdatum. Er wordt naar gestreefd deze termijn zo kort mogelijk te houden. Ook bij een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst waarbij (tijdelijke) uitplaatsing noodzakelijk of wenselijk is wordt een vergelijkbare gedragslijn gehanteerd.
- 2.3 Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, mogen gordijnen achtergelaten worden door de vertrekkende huurder. Omnivera verwijdert in leegstaande woningen de post en onderhoudt de voortuintjes (geen woekerende beplanting) en maakt zo nodig de portieken schoon.
- 2.4 In overleg met de huurders van het complex en de Huurdersraad kan Omnivera in het kader van de leefbaarheid besluiten woningen te verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract of leegstandsbeheer.

- 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. Indien de huurder ten gevolge van leeftijd en/of gezondheid hiertoe niet in staat is, bemiddelt Omnivera bij het inschakelen van derden. De huurder draagt de kosten van de verwijdering van het huisvuil/huisraad.
- 2.6 Als er sprake is van overlast en/of vervuiling van de buurt maakt Omnivera afspraken met de politie en/of de gemeentereiniging over extra inzet van personeel om te voorkomen dat de buurt vervuild en/of de veiligheid te bevorderen.
- 2.7 De bewoners 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 Omnivera zorgt voor een speciaal aanspreekpunt voor vragen of klachten van bewoners tijdens kantooruren. Omnivera laat de bewoners weten hoe zij met de vraag of klacht om gaat en houdt de bewoners schriftelijk op de hoogte van de afhandeling.

3 Begeleiding en communicatie

- 3.1 Voor het geven van de benodigde informatie aan de huurders van de complexen die met sloop of renovatie met voortzetting of beëindiging van de huurovereenkomst te maken krijgen, stelt Omnivera vaste contactpersonen aan. De namen van de betreffende contactpersonen worden voor aanvang van het project aan de huurders bekendgemaakt.
- 3.2 Bij ieder sloopproject of renovatieproject wordt door Omnivera, in overleg met de betrokken partijen, een communicatieplan opgesteld. Hierin staat beschreven over welke zaken en op welke wijze de bewoners en klankbordgroep(en) gedurende het project ingelicht worden. De Huurdersraad wordt hierover geïnformeerd.
- 3.3 Omnivera houdt in het betrokken gebied in de periode van herhuisvesting en tijdens de uitvoering van woningrenovatie regelmatig een spreekuur waar huurders terecht kunnen met vragen over alle zaken die samenhangen met de sloop en/of renovatie.
- 3.4 De huurder is bij inlevering van de sleutels zelf verantwoordelijk voor de eindopname van gas, water en elektra. Omnivera 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.
- 3.5 Aanpassingen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) worden, indien nodig, overgebracht dan wel opnieuw aangebracht in de nieuwe woning door Omnivera.

4 Toepasselijk recht, Geschillencommissie

- 4.1 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 4.2 Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de Regionale geschillencommissie Zuid Holland Zuid. De samenstelling en werkwijze van deze commissie zijn neergelegd in een reglement. Dit reglement is opvraagbaar op de website **www.omnivera.nl** of www.geschillencommissie-wonen-zhz.nl
- 4.3 De geschillencommissie 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 schriftelijk te kennen heeft gegeven dit te zullen gaan doen.

5 Hardheidsclausule

- 5.1 Als dit sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en Omnivera verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken.
- 5.2 Omnivera neemt een verzoek, zoals aangeven in artikel 6.1, in behandeling en doet binnen 30 dagen een uitspraak over het verzoek. De uitslag van het besluit deelt Omnivera schriftelijk en met redenen omkleed mee aan de betreffende huurder.

6 Overgangsartikel

Lopende afspraken die Omnivera 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.

7 Sloop of renovatie met einde huurovereenkomst*

*Waar in deze paragraaf wordt gesproken over renovatie, wordt hiermee renovatie met beëindiging huurovereenkomst bedoeld.

- 7.1 Woningen waarvan bekend is dat zij binnen een termijn van vijf jaar gesloopt of gerenoveerd worden, zullen op sobere wijze worden onderhouden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van verbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 7.2 Omnivera stelt de huurder minimaal 1 jaar voorafgaand aan het sloop- of renovatiebesluit in kennis van het voornemen om woningen te slopen of te renoveren.
- 7.3 Als de huurder zelf verbeteringen wil aanbrengen na toestemming van Omnivera, dan is dit mogelijk. Als de huurder schriftelijk op de hoogte is gebracht van het sloop- of renovatiebesluit zal nooit een financiële vergoeding voor deze zelf aangebrachte veranderingen (ZAV), die na de schriftelijke kennisgeving aangebracht zijn, uitgekeerd worden.
- 7.4 Huurder van een woning die op termijn wordt gesloopt of gerenoveerd kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. Omnivera 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.
- 7.5 Na bekendmaking van het sloop- of renovatiebesluit, wordt de huur "bevroren". De huurprijs wordt tot de sloop- of renovatiedatum niet meer jaarlijks aangepast.

Regeling bij sloop of renovatie

- 7.6 Voordat een sloop- of renovatiebesluit genomen wordt betreft Omnivera de Huurdersraad bij de afweging sloop/renoveren. De wijze waarop huurders hierbij worden betrokken, wordt in overleg met de Huurdersraad vastgesteld.
- 7.7 Het sloop- of renovatiebesluit wordt zo spoedig mogelijk aan de huurders meegedeeld. Gelijktijdig worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan.
- 7.8 Omnivera gaat minimaal 1 jaar voor sloop- of renovatiedatum op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
 - a. het informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie;
 - b. verstrekken nadere informatie over de rechten en plichten van de huurder en van Omnivera, mede op basis van dit Sociaal Plan;
 - c. informeren over de verdere procedure;
 - d. inventariseren van de woonwensen, het vaststellen van het zoekprofiel en informatie geven over de slagingskans;
 - e. inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen;
 - f. inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder.

De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden in een gespreksverslag vastgelegd.

- 7.9 Vanaf het moment dat stadsvernieuwingsurgentie conform de huisvestingsverordening is verstrekt, hebben de huurders recht op vervangende huisvesting en komen zij in aanmerking voor de vergoedingen zoals vermeld in bijlage 1.
- 7.10 Huurders die de huur opzeggen vóór de datum van urgentieverstrekking, hebben geen recht op vergoedingen conform dit Sociaal Plan.

Afspraken beëindiging huurovereenkomst

- 7.11 Zodra Omnivera voor een complex een sloop- of renovatiebesluit heeft genomen zijn er minder verplichtingen voor de huurder. De huurder hoeft de woning niet in goede, verhuurbare staat terug te brengen. Wel dient de huurder bij beëindiging van de huurovereenkomst de woning geheel ontruimd, schoon en wind- en waterdicht achter te laten. Dit betekent dat:
- a. de huurder geen huisvuil en/of huisraad mag achterlaten;
 - b. de huurder geen gevaarlijke situatie mag hebben gecreëerd door bijvoorbeeld gas- of waterkranen te verwijderen en/of er sprake is van instortingsgevaar etc;
 - c. de huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld door een open riolering;
 - d. de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) mag meenemen, indien er geen vergoeding vertrekt is conform artikel 7.22, 7.23, 8.13 en 9.12 zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden.

Regeling herhuisvesting

- 7.12 Vanaf het moment dat Omnivera het sloop- of renovatiebesluit genomen heeft en de urgentieverklaring afgegeven is, kunnen de huurders in het betreffende complex rekenen op voorrang bij toewijzing van een andere passende woning conform de huisvestingsverordening Alblasserwaard & Vijfheerenlanden. Passende huisvesting is woonruimte die passend is bij de gezinsgrootte. Passende huisvesting kan dus ook een ander type woning zijn dan het huidige type. Ook woonruimte buiten Hardinxveld-Giessendam wordt als passend beschouwd. Omnivera spant zich in om een wenswoning binnen Hardinxveld-Giessendam te vinden.
- 7.13 Huurders die worden geherhuisvest, worden maximaal één maand vrijgesteld van dubbele huur. In geval van dubbele huurbetaling geldt de laagste huur. Uitbetaling vindt plaats na sleutelinname oude woning. De regeling is enkel van toepassing op verhuizen naar een huurwoning.
- 7.14 Voor het zoeken naar passende woonruimte, het organiseren van de verhuizing en dergelijke onderneemt de huurder zelf actie. In het huisbezoek kan huurder aangeven welke hulp hij/zij daar bij nodig heeft.
- 7.15 Zes maanden voor de geplande sloop- of renovatiedatum zegt Omnivera de huur op van de woning. Vanaf dat moment zal Omnivera minimaal 2 passende woningaanbiedingen doen.

- 7.16 In het geval van een medische aanpassing conform de WMO, streeft Omnivera naar het aanbieden van een geschikte woning. Indien nodig treft Omnivera in overleg met de gemeente aanvullende voorzieningen (WMO).
- 7.17 De huurder behoudt bij verhuizing met stadsvernieuwingsurgentie zijn opgebouwde inschrijfduur.

Vergoedingen bij sloop of renovatie

- 7.18 Vanaf het moment van urgentieverstrekking stelt Omnivera de volgende vergoedingen/diensten beschikbaar:
- a. wettelijke verhuiskostenvergoeding;
 - b. vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen;
 - c. inschrijfkosten als woningzoekende;
 - d. kosteloze urgentieverstrekking;
 - e. gemeentelijke huisvestingsvergunning en administratiekosten nieuwe huurovereenkomst van Omnivera;
 - f. afhankelijk van het huishoudinkomen, recht op een huurgewenningsbijdrage als genoemd in 7.26
 - g. maximaal 1 maand vrijstelling van dubbele huur (alleen voor huurwoningen).
- 7.19 Voor vergoedingen geldt dat deze eenmalig worden verstrekt.
- 7.20 Indien de huurder tijdelijk naar elders verhuist (vrijwillig) en vervolgens definitief verhuist, dan beschouwd Omnivera dat als één verhuizing.
- 7.21 Omnivera is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met vorderingen van Omnivera op de huurder.
- 7.22 De verhuiskostenvergoeding (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, televisie en internet.
- 7.23 Voor de Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) waarvan de huurder schriftelijke toestemming heeft van Omnivera, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding. Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt voor rekening van Omnivera een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
- de verandering blijft in de woning achter;
 - de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
 - de verandering is aangebracht voor bekendmaking van het sloopbesluit;
 - de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Omnivera.
- 7.24 Huurders die zelf veranderingen in de woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. Voor deze verwijderde veranderingen verstrekt Omnivera geen vergoeding.
- 7.25 Indien huurder en Omnivera geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, wordt door een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uitgevoerd. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de huurder. Deze taxateur stelt een taxatierapport op. De hoogste taxatiewaarde wordt uitgekeerd aan de huurder.

- 7.26 De huurder heeft onder bepaalde voorwaarden recht op huurgewenning. Huurgewenning is een regeling die er voor zorgt dat huurders tijdelijk worden gecompenseerd voor een hogere huurprijs. De regeling is er voor huurders die dit het hardst nodig hebben en in aanmerking komen voor huurtoeslag. Indien een huurder recht heeft op huurgewenning, wordt de huur van de nieuwe woning in stappen verhoogd, totdat de nieuwe huurprijs is bereikt.
- Het verzamelinkomen van het huishouden volgens het IB-60 formulier van het voorgaande jaar is lager dan € 21.600,- voor een eenpersoonshuishouden en € 29.325,- voor een meerpersoonshuishouden (toetsingsinkomen huurtoeslag, prijspeil 1 januari 2014);
 - De subsidiabele huurprijs van de nieuwe woning is hoger dan de oude woning;
 - Het bedrag van de huurgewenning is het verschil tussen de nieuwe en oude subsidiabele huurprijs.
 - Huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur na verrekening van huurtoeslag. Huurders die gebruik willen maken van de huurgewenningsregeling zijn verplicht huurtoeslag aan te vragen, om met de beschikking de hoogte van de huurtoeslag aan te tonen.
 - Deze regeling is enkel van toepassing op woningen met een huurprijs lager dan € 699,48 (prijspeil 2014).
 - De huurgewenningsregeling geldt voor maximaal 3 jaar en wordt jaarlijks afgebouwd. Het eerste jaar 75%, 2e jaar 50% en 3e jaar 25%.
 - Na afloop van het eerste en tweede jaar overlegt de huurder een nieuw IB-60 formulier om aan te tonen dat het inkomen nog onder het toetsingsinkomen van de huurtoeslag blijft;
 - Indien de huurder verhuist naar een andere woningen binnen de termijn van de huurgewenning, vervalt het recht op huurgewenning.
 - Indien huurder door onvoorziene omstandigheden binnen een jaar na ingangsdatum huurovereenkomst een inkomensterugval heeft, kan alsnog een beroep worden gedaan op de huurgewenningsregeling. De huurgewenningsperiode loopt tot maximaal 3 jaar na ingangsdatum huurovereenkomst.
- 7.27 Omnivera spant zich in om alle huurders, ongeacht de hoogte van hun inkomen, te huisvesten in een sociale huurwoning in Hardinxveld-Giessendam.
- 7.28 **Betaling**
De verhuiskostenvergoeding wordt in twee termijnen uitgekeerd. De eerste termijn van 60% wordt uitgekeerd na schriftelijke opzegging van de huurovereenkomst van de te verlaten/te slopen. Een termijn van 40% wordt uitgekeerd na het leeg opleveren van de te verlaten/te slopen woning, na sleutelinname.
- 7.29 **Indexering**
De hoogte van de wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt geïndexeerd op het moment dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dit voorstelt en werkt niet met terugwerkende kracht. Valt de datum van sleutelinlevering na het moment van indexering, dan geldt de geïndexeerde verhuiskostenvergoeding.

8 Renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing*

*Waar in deze paragraaf wordt gesproken over renovatie, wordt hiermee renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing bedoeld

- 8.1 Woningen waarvan bekend is dat zij binnen een termijn van vijf jaar gerenoveerd worden, zullen op sobere wijze worden onderhouden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van verbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 8.2 Omnivera stelt de huurder tijdig in kennis van het voornemen om woningen te renoveren. De uit te voeren werkzaamheden worden schriftelijk verstrekt aan huurder.
- 8.3 Als de huurder zelf verbeteringen wil aanbrengen dan is dit mogelijk. Als de huurder schriftelijk op de hoogte is gebracht van het renovatiebesluit zal nooit een financiële vergoeding voor deze zelf aangebrachte veranderingen (ZAV), die na de schriftelijke kennisgeving aangebracht zijn, uitgekeerd worden.

Regeling bij renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing

- 8.4 Voordat een renovatiebesluit genomen wordt betreft Omnivera de Huurdersraad bij de afweging renoveren of slopen. De wijze waarop huurders hierbij worden betrokken, wordt in overleg met de Huurdersraad vastgesteld.
- 8.5 Indien besloten is over te gaan tot renovatie met tijdelijke verhuizing wordt het renovatiebesluit zo spoedig mogelijk aan de huurders meegedeeld. Gelijktijdig worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan.
- 8.6 Omnivera gaat minimaal 6 maanden voor renovatiedatum op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
 - a. verstrekken nadere informatie over de rechten en plichten van de huurder en van Omnivera, mede op basis van dit Sociaal Plan;
 - b. informeren over de verdere procedure;
 - c. inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen;
 - d. inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder;
 - e. bespreken mogelijkheden en voorwaarden gebruik wisselwoning;
 - f. het informeren over de voorwaarden etc van het opnieuw betrekken van de gerenoveerde woning, waaronder ook de nieuwe huurprijs.

De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden in een gespreksverslag vastgelegd.

Regeling tijdelijke huisvesting

- 8.7 Vanaf het moment dat Omnivera het besluit tot een ingrijpende renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing heeft genomen, kunnen de huurders in het betreffende complex rekenen op de toewijzing van een wisselwoning;

- 8.8. De wisselwoning is voorzien van vloerbedekking en gordijnen. De wanden zijn behangen of gesausd. De huurder is voor de duur van het gebruik van deze wisselwoning huur verschuldigd. 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.

Vergoedingen bij renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing

Vanaf het moment van het eerste huisbezoek stelt Omnivera de volgende vergoedingen/diensten beschikbaar:

- a. wettelijke verhuiskostenvergoeding;
 - b. vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen indien deze niet kunnen achterblijven in de woning;
- 8.9 Voor vergoedingen geldt dat deze eenmalig worden verstrekt.
- 8.10 Indien de huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest (wisselwoning) en vervolgens definitief terug verhuist, dan beschouwd Omnivera dat als één verhuizing.
- 8.11 Omnivera is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met vorderingen van Omnivera op de huurder.
- 8.12 De verhuiskostenvergoeding (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, televisie en internet.
- 8.13 Voor de Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) waarvan de huurder schriftelijke toestemming heeft van Omnivera, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding. Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
- de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
 - de verandering is aangebracht voor bekendmaking van het renovatiebesluit;
 - de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Omnivera.
 - De ZAV-regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege een renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing én als de ZAV in dat kader gesloopt moet worden.
- 8.14 Aanpassingen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) worden, indien nodig, overgebracht dan wel opnieuw aangebracht in de nieuwe woning door Omnivera.
- 8.15 Indien huurder en Omnivera geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, wordt door een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uitgevoerd. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de huurder. Deze taxateur stelt een taxatierapport op. De hoogste taxatiewaarde wordt uitgekeerd aan de huurder.
- 8.16 **Betaling**
De verhuiskostenvergoeding wordt in twee termijnen uitgekeerd. De eerste termijn van 60% wordt uitgekeerd na acceptatie van de wisselwoning. Een termijn van 40% wordt uitgekeerd na terugkeer naar de gerenoveerde woning.

- 8.17 Indexering
De hoogte van de wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt geïndexeerd op het moment dat dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dit voorstelt en werkt niet met terugwerkend kracht. Valt de datum van sleutelinlevering na het moment van indexering, dan geldt de geïndexeerde verhuiskostenvergoeding.

9 Renovatie in bewoonde staat

- 9.1 Woningen waarvan bekend is dat zij binnen een termijn van vijf jaar gerenoveerd worden, worden op sobere wijze onderhouden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van verbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 9.2 Omnivera stelt de huurder tijdig in kennis van het voornemen om woningen te renoveren. De uit te voeren werkzaamheden worden schriftelijk verstrekt aan Huurder, alsmede de eventuele financiële consequenties.
- 9.3 Als de huurder zelf verbeteringen wil aanbrengen dan is dit mogelijk. Als de huurder schriftelijk op de hoogte is gebracht van het renovatiebesluit zal nooit een financiële vergoeding voor deze zelf aangebrachte veranderingen, die na de schriftelijke kennisgeving aangebracht zijn, uitgekeerd worden.

Regeling bij renovatie in bewoonde staat

- 9.4 Voordat een renovatiebesluit genomen wordt betreft Omnivera de Huurdersraad bij de afweging renoveren of slopen. De wijze waarop huurders hierbij worden betrokken, wordt in overleg met de Huurdersraad vastgesteld.
- 9.5 Het renovatiebesluit wordt zo spoedig mogelijk aan de huurders meegedeeld. Gelijktijdig worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan.
- 9.6 Omnivera gaat minimaal 6 maanden voor de start van de renovatie op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
- verstrekken nadere informatie over de rechten en plichten van de huurder en van Omnivera, mede op basis van dit Sociaal Plan;
 - informereren over de verdere procedure;
 - bespreken van de aard van de renovatie en de uit te voeren werkzaamheden;
 - inventariseren van de door de huurder aangebrachte veranderingen;
 - inventariseren van de mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden in een gespreksverslag vastgelegd.

- 9.7 In uitzonderlijke gevallen kunnen huurders gebruik maken van een appartement/woning of andere verblijfsruimte indien deze vanwege dringende medische/sociale redenen wenselijk is of indien zij aantoonbaar 's nachts of aan huis moeten werken. Deze verblijfsruimte is voorzien van vloerbedekking en

gordijnen. De wanden zijn behangen of gesausd. De huurder is voor de duur van het gebruik van deze verblijfsruimte geen huur verschuldigd.

- 9.8 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 de aanwijzingen van de zijde van Omnivera en/of door haar ingeschakelde personen op te volgen. Indien schade ontstaat ten gevolge van schuld van Omnivera en/of door haar ingeschakelde bedrijven dan zal in goed overleg tot herstel of vervanging worden overgegaan. Enkel in geval herstel of vervanging niet mogelijk is gaat Omnivera over tot vergoeding van de geleden schade. Omnivera stelt in overleg met de huurder de hoogte van de vergoeding vast.

Vergoedingen renovatie in bewoonde staat

Vanaf het moment dat de huisbezoeken starten, stelt Omnivera de volgende vergoedingen beschikbaar:

- a. eventuele schade veroorzaakt door Omnivera en/of door haar ingeschakelde bedrijven en die niet hersteld kan worden;
 - b. vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen, die vanwege de renovatie verwijderd moeten worden en niet meer teruggeplaatst worden
 - c. eventuele medische aanpassingen (WMO) worden indien nodig teruggeplaatst.
 - d. een vergoeding voor ongemak en overlast als bedoeld in 9.15.
- 9.9 Voor vergoedingen geldt dat deze eenmalig worden verstrekt.
- 9.10 Omnivera is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met vorderingen van Omnivera op de huurder.
- 9.11 In uitzonderlijke gevallen stelt Omnivera een appartement/woning of andere verblijfsruimte ter beschikking, conform artikel 9.7. Omnivera geeft een vergoeding, die kan worden gezien als een tegemoetkoming in de te maken transportkosten.
- 9.12 Voor de Zelf Aangebrachte Veranderingen waarvan de huurder schriftelijke toestemming heeft van Omnivera, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding als het noodzakelijk is de verandering te slopen. Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
- de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
 - de verandering is aangebracht voor bekendmaking van het sloopbesluit;
 - de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Omnivera.
- 9.13 Indien huurder en Omnivera geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, wordt door een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uitgevoerd. Deze taxateur stelt een taxatierapport op en de uitkomst van de tweede taxatie heeft een bindend karakter.
- 9.14 **Betaling**
De ZAV vergoeding wordt in overleg met de huurder uitgekeerd.
- 9.15 De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per dag dat ingaat op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden. De ongemakkenvergoeding wordt enkel uitgekeerd als de primaire functie waarvoor de ruimte is bedoeld niet kan worden benut. De vergoeding geldt voor de dagen van

het ongemak. De vergoeding is gebaseerd op de netto huur van de woning. Dit is de huurprijs exclusief de servicekosten. De huurder ontvangt een vergoeding als één of meer van de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Compleet opknappen van de badkamer, toilet en/of keuken;
- Het compleet vervangen van een pui of gevel;
- Het compleet vervangen van de dakconstructie;
- Asbestsanering waardoor de woning of een deel ervan tijdelijk niet te gebruiken is;
- Het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond.

De hoogte van de vergoeding is een percentage van de netto huur, namelijk:
80% bij vier van de bovengenoemde werkzaamheden;
60% bij drie van de bovengenoemde werkzaamheden;
40% bij twee van de bovengenoemde werkzaamheden;
20% bij één van de bovengenoemde werkzaamheden.

Ondertekend te Hardinxveld-Giessendam op 12 september 2014.

Ondergetekenden:

R.A. van Houwelingen
Wethouder Ruimtelijke Ordening, Economie
Recreatie en Toerisme en Gemeentelijk Vastgoed
in Hardinxveld-Giessendam

B.G.M. Gruijters,
directer-bestuurder Omnivera

M. Stek
Voorzitter Stichting Huurdersraad Omnivera

J. Kuipers,
Secretaris Stichting Huurdersraad Omnivera

J.W. Heijkoop,
Peningmeester Stichting Huurdersraad Omnivera

Handtekening:



BIJLAGE 1

Vergoedingen Sociaal plan per 1 juni 2014

Betreffend artikel	Soort vergoeding	Hoogte vergoeding
7.13	Dubbele huur	Maximaal 1 maand
7.21 en 8.12	Verhuis- en herinrichtingskosten	€ 5.799,-
7.23, 8.13, 9.12	Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)	Vergoeding vastgesteld door taxateur
7.26	Huurgewenning	Conform regeling
9.15	Ongemakkenvergoeding	Conform regeling
	Stadsvernieuwingsurgentie	Werkelijke kosten
	Huisvestingsvergunning	Werkelijke kosten
	Administratiekosten nieuwe huurovereenkomst van Omnivera	Werkelijke kosten
	Inschrijfkosten	Werkelijke kosten

Wetstekst artikelen 7:220 BW en 7:274 BW

Artikel 220

- 1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.
- 2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.
- 3. Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 4. De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
- 5. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, bedoeld in lid 2, derde zin, van woonruimte als bedoeld in artikel 233 draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.

- 6. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234, en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236, wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.
- 7. De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het zesde lid.

9 Artikel 274, het eindigen van de huur

1.

De rechter kan de vordering slechts toewijzen

- a. indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;
- b. indien de verhuurder zijn vordering grondt op een beding als omschreven in lid 2 en aan de eisen van dat lid is voldaan, tenzij de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;
- c. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in lid 4, andere passende woonruimte kan verkrijgen;
- d. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is, dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de servicekosten;
- e. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken;
- f. indien de huurovereenkomst een onzelfstandige woning betreft, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, en de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan.

2.

In het geval dat uitdrukkelijk is bedongen dat de gehuurde woonruimte na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:

- a. indien de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd, na afloop van die termijn de woning zelf wil betrekken;
- b. indien de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is, na afloop van die termijn die woonruimte zelf opnieuw wil betrekken;
- c. indien de verhuurder jegens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na afloop van die termijn de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.

3.

Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen:

- a. renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en
- b. het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte, indien die woning:

1°. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel

2°. na de bouw met geldelijke steun op grond van enige wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte;

c. het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

Bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, houdt de rechter geen rekening met de bijdragen van het Rijk, die de huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van een woning, kan verkrijgen.

4.

Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt bovendien mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien:

1°. die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid;

2°. de huurder, tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, niet heeft voldaan aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in dit lid inzake het lopende studiejaar over te leggen, en

3°. in de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, is bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd.

Onder student wordt in dit lid verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

5.

Een vordering, gegrond op eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c is niet toewijsbaar

a. ten aanzien van woonruimte waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, zolang de verhuurder geen huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet overlegt behoudens het geval dat het eigen gebruik in iets anders bestaat dan bewoning;

b. indien de verhuurder de rechtsopvolger van de vorige verhuurder is en de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.

6.

In de gevallen bedoeld in lid 1 onder a en d kan de rechter, voordat hij de vordering toewijst, aan de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of het aanbod te aanvaarden.

7.

Onder gehandicapte in het derde lid wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

