



SOCIAAL PLAN

2014 – 2018

Hoofdstuk 1 – Verantwoording

§ 1.1 Vaststelling Stichting R&B Wonen

1.1.1 Dit Sociaal Plan is vastgesteld door de directeur-bestuurder van Stichting R&B Wonen op 11 maart 2014.

§ 1.2 Huurdersvereniging Reimerswaal en Borsele

1.2.1 Op 31 oktober 2010 sloten de Huurdersvereniging Reimerswaal en Borsele (hierna: HVRB) en R&B Wonen een samenwerkingsovereenkomst. Op grond van die overeenkomst¹ is de HVRB geconsulteerd over dit Sociaal Plan. De adviezen en verbeterpunten van de HVRB zijn voor zover mogelijk verwerkt in dit sociaal plan. Dit heeft geleid tot een positief advies van de HVRB op 8 april 2014.

Hoofdstuk 2 – Definities

§ 2.1 Definities

2.1.1 De begrippen die hierna als definities zijn uitgelegd, staan in dit Sociaal Plan weergegeven met een Hoofdletter.

2.1.2 In deze regeling wordt verstaan onder:

- | | |
|------------------------|--|
| a) Bewonerscommissie | Groep van bewoners van woningen in een complex of straat. R&B Wonen heeft het voornemen tot Sloop of Transformatie. De Bewonerscommissie treedt op als belangbehartiger van die bewoners |
| b) Groot onderhoud | Een combinatie van diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden aan een woning (of complex). De werkzaamheden leiden meestal niet tot een huurverhoging, maar wel tot een verlenging van de levensduur van de woning of het complex |
| c) Partijen | R&B Wonen en de HVRB gezamenlijk |
| d) Peildatum | Datum waarop een huurder schriftelijk op de hoogte is gesteld van het Sloopbesluit of de Transformatie. Vanaf die datum kan die huurder gebruik maken van de rechten in dit Sociaal Plan. |
| e) Planmatig onderhoud | Onderhoud dat periodiek aan een woning (of complex) wordt uitgevoerd, zoals vervanging van goten, keukens, badkamers, uitvoeren van schilderwerk, etc. De werkzaamheden leiden niet tot een huurverhoging en in beginsel ook niet tot een levensduurverlenging |
| f) Sloop | Het tot de grond toe afbreken van een woning |
| g) Sloopbesluit | Besluit van R&B Wonen om over te gaan tot sloop |

¹ In het bijzonder Bijlage 1 bij de Samenwerkingsovereenkomst van 31 oktober 2010.

- | | | |
|----|-------------------|--|
| h) | Sloopwoning | Woning die R&B Wonen wil gaan slopen en waarvoor een Sloopbesluit is genomen |
| i) | Transformatie | Sloop van een bestaande woningen die door nieuwbouw wordt vervangen om de fysieke en sociale kwaliteit te verbeteren |
| j) | Wisselwoning | Woning die beschikbaar wordt gesteld voor tijdelijke huisvesting als een huurders betrokken is bij Sloop of Transformatie |
| k) | Woningverbetering | Onderhoud met als doel het comfort van de woning te verbeteren, zoals duurzaamheidsmaatregelen, extra kamer, aanbouw, etc. De werkzaamheden leiden tot een huurverhoging en kunnen leiden tot een verlenging van de levensduur |

Hoofdstuk 3 – Werkingsfeer

§ 3.1 Reikwijdte

- 3.1.1 Het ondernemingsplan 2014-2018 ‘voor nu en later’ is leidend en geldt als uitgangspunt voor de transformatieopgave. De huurders van de woningen die worden gesloopt kunnen een beroep doen op dit Sociaal Plan. Het Sociaal Plan is niet van toepassing op woningen waaraan planmatig of groot onderhoud wordt uitgevoerd, of waarbij sprake is van woningverbetering. De afspraken daarover zijn vastgelegd in het informatieblad ‘Onderhoud aan uw woning’.

§ 3.2 Werkingsduur

- 3.2.1 Dit Sociaal Plan treedt in werking op 1 januari 2014 en loopt tot 1 januari 2018.
- 3.2.2 Als zonder aanpassing de looptijd verstrijkt, dan wordt dit Sociaal Plan van rechtswege telkens met één jaar verlengd.

§ 3.3 Wijzigen van het Sociaal Plan

- 3.3.1 Als R&B Wonen dit Sociaal Plan wil wijzigen, vraagt zij vooraf advies van de HVRB. In voorkomende gevallen motiveert R&B Wonen aan de HVRB waarom zij afwijkt van het advies van de HVRB.
- 3.3.2 Als vast staat dat één of meerdere bepalingen uit dit Sociaal Plan vernietigbaar of nietig is of zijn, dan blijft het Sociaal Plan voor het overige in stand. R&B Wonen vervangt de nietige bepaling(en) door een rechtsgeldige oplossing die zoveel mogelijk aansluit bij de inhoud en strekking van dit Sociaal Plan.

§ 3.4 Hardheidsclausule

- 3.4.1 R&B Wonen, de HVRB en huurder(s) hebben de verplichting om zich te houden aan de bepalingen in dit Sociaal Plan en het daaruit voortvloeiende individueel contract.
- 3.4.2 Als R&B Wonen en/of een huurder geconfronteerd wordt met (bijzondere) omstandigheden waarin het Sociaal Plan of het individueel contract niet voorziet, dan wel als de toepassing van die regeling(en) aanzienlijk ongunstiger is voor een bepaalde huurder

dan voor andere huurders, kan de huurder R&B Wonen schriftelijk verzoeken om een van de regeling(en) afwijkende of aanvullende maatregel te treffen.

- 3.4.3 R&B Wonen behandelt dat verzoek en neemt uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van het verzoek een besluit dat zij schriftelijk aan de huurder meedeelt. Bij een afwijzend besluit zal R&B Wonen haar beslissing motiveren.

§ 3.5 Toepasselijk recht

- 3.5.1 Dit Sociaal Plan wordt beheerst door het Nederlandse Recht.

§ 3.6 Geschillenregeling

- 3.6.1 Geschillen over huurprijzen, een wijziging daarvan of de prijs voor leveringen en diensten (servicekosten) uit dit Sociaal Plan, tussen HVRB en/of huurder(s) en R&B Wonen, worden beslecht door de Huurcommissie, maar pas nadat een poging om het geschil in der minne te schikken onvoldoende resultaat heeft opgeleverd.
- 3.6.2 Alle overige geschillen worden beslecht door de Regionale Klachtencommissie, maar pas nadat de interne klachtenprocedure van R&B Wonen is doorlopen.

§ 3.7 Evaluatie

- 3.7.1 Minstens één keer per jaar overleggen partijen met elkaar over de inhoud en de manier van uitvoeren van dit Sociaal Plan. Als er sprake is van één overleg in een jaar, dan vindt dat plaats in het tweede kwartaal.
- 3.7.2 Minstens zes maanden voor het verstrijken van de looptijd overleggen partijen met elkaar over de inhoud, werking, voortzetting en/of wijziging van het Sociaal Plan.

§ 3.8 Versiebeheer

- 3.8.1 Dit Sociaal Plan is opgenomen in het versiebeheer van R&B Wonen onder het versienummer 3.0.
- 3.8.2 Met het inwerking treden van dit Sociaal Plan is het Sociaal Plan van 1 maart 2009 komen te vervallen.

Hoofdstuk 4 – Communicatie

§ 4.1 Startfase

- 4.1.1 Wanneer een Sloopbesluit is genomen, organiseert R&B Wonen een bijeenkomst voor de desbetreffende huurders.
- 4.1.2 Het doel van die bijeenkomst is om de huurder te informeren:
- a) over het Sloopbesluit en de verdere procedure;
 - b) over zijn rechten en plichten en over de inhoud van dit Sociaal Plan;
 - c) over de uitnodiging voor een individueel gesprek waarin de (woon)wensen van de huurder worden besproken en waarin wordt bekeken welke voorzieningen en/of faciliteiten getroffen kunnen of moeten worden.
- 4.1.3 Het Sloopbesluit wordt na de bijeenkomst schriftelijk aan de desbetreffende huurders meegedeeld. Dit gebeurt minstens zes maanden voor de start van de werkzaamheden.

- 4.1.4 De desbetreffende huurders ontvangen het verslag van de bijeenkomst en een exemplaar van dit Sociaal Plan. Na die uitreiking kunnen de huurders rechten aan dit Sociaal Plan ontlenen.
- 4.1.5 De desbetreffende huurder worden regelmatig geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden.

§ 4.2 Planontwikkeling

- 4.2.1 Als er sprake is van vervangende nieuwbouw informeert R&B Wonen de huurder(s) gedurende de planontwikkeling schriftelijk en/of mondeling over de stand van zaken.

§ 4.3 De werkzaamheden

- 4.3.1 Voor aanvang van de werkzaamheden informeert R&B Wonen de betrokkenen schriftelijk over de planning, uitvoering, mogelijke overlast als gevolg van de werkzaamheden en over alle andere van belang zijnde zaken.
- 4.3.2 R&B Wonen draagt tijdens een inloopmoment zorg voor een bouw-/bestektekening met uitleg, zodanig dat de bewoners inzicht krijgen in wat er gaat gebeuren, zowel ruimtelijk, technisch als sociaal.
- 4.3.3 R&B Wonen past in transformatieprojecten zoveel mogelijk huurderparticipatie toe.
- 4.3.4 R&B Wonen zorgt voor een goede bereikbaarheid tijdens de kantooruren en zal, indien wenselijk, in de desbetreffende plaats een spreekuur houden voor betrokkenen met vragen en/of klachten.
- 4.3.5 R&B Wonen zal huurders op hun eerste verzoek behulpzaam zijn bij procedures en regelingen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van huurtoeslag.
- 4.3.6 De HVRB ontvangt dezelfde informatie als de betrokken huurders. Voor elke bijeenkomst voor de bewoners nodigt R&B Wonen ook de HVRB uit.

Hoofdstuk 5 – Vergoedingen algemeen

§ 5.1 – Indexering

- 1) De in dit Sociaal Plan genoemde bedragen worden jaarlijks conform de consumentenprijsindex alle huishoudens worden geïndexeerd en vastgesteld, uiterlijk binnen vier weken na vaststelling van dat indexcijfer over het afgelopen jaar, tenzij bedragen expliciet zijn uitgesloten van indexering. De verhuiskostenvergoeding, zoals bedoeld in artikel 5.2.2 wordt jaarlijks door de minister herzien. R&B Wonen conformeert zich steeds aan de norm zoals die door de minister wordt vastgesteld.

§ 5.2 Vergoeding algemeen

- 5.2.1 Het recht op een vergoeding wordt bepaald op basis van de Peildatum.
- 5.2.2 In geval de huurder moet verhuizen als gevolg van Sloop en/of Transformatie, dan heeft deze huurder in de periode van 1 maart 2014 tot 1 maart 2015 recht op een vergoeding van € 5.799,00.
- 5.2.3 Deze vergoeding wordt in twee termijnen betaald:
 - a. 75% na het opzeggen van de huur van de te slopen of te transformeren woning;
 - b. 25% nadat die woning daadwerkelijk is verlaten en de sleutels zijn ingeleverd.

- 5.2.4 De vergoeding wordt pas uitbetaald als R&B Wonen geen vordering meer op de desbetreffende huurder heeft openstaan, zoals bijvoorbeeld een huurachterstand. Als er sprake is van een openstaande vordering, behoudt R&B Wonen zich het recht voor om de uit te keren vergoeding met de openstaande vordering te verrekenen.

Hoofdstuk 6 – Huurverplichtingen

§ 6.1 Huurbeëindiging

- 6.1.1 Nadat de huurder andere, vervangende huisvesting heeft geaccepteerd, zegt de huurder de huurovereenkomst op conform de daartoe geldende eisen in de met R&B Wonen gesloten huurovereenkomst en/of in de bijbehorende algemene huurvoorwaarden.
- 6.1.2 In geval van een Sloopwoning of woning voor Transformatie zegt R&B Wonen de huur uiterlijk zes maanden voor de datum van de Sloop op conform de daartoe geldende eisen in de met de huurder gesloten huurovereenkomst en/of in de bijbehorende algemene voorwaarden.
- 6.1.3 De verplichtingen over oplevering van de woning voor huurder bij het einde van de huurovereenkomst zijn beperkt. In afwijking van het gestelde in de algemene huurvoorwaarden hoeft de huurder de woning niet in goede, verhuurbare staat terug te brengen. De huurder dient:
- a) de woning ontruimd, schoon en wind- en waterdicht achter te laten;
 - b) eventueel huisvuil en/of overbodige huisraad af te laten voeren;
 - c) geen gevaarlijke situatie te hebben gecreëerd door bijvoorbeeld gas- of waterkranen te verwijderen of elementen te verwijderen waardoor instortingsgevaar ontstaat;
 - d) geen situatie te creëren waardoor ongedierte onbelemmerd toegang heeft tot de woning met aanhorigheden via bijvoorbeeld een open riool;
 - e) asbesthoudende zelf aangebrachte voorzieningen te verwijderen.

§ 6.2 Huurprijs

- 6.2.1 R&B Wonen voert vanaf de Peildatum geen huurverhoging meer door voor de te slopen woningen.
- 6.2.2 Indien bij Sloop of Transformatie sprake is van een noodzakelijke verhuizing naar een gelijkwaardige (nieuwbouw)woning, bestaat de mogelijkheid voor R&B Wonen om voor de nieuwe, hogere huur een tijdelijke huurgewenning toe te passen.
- 6.2.3 Verhuist de huurder van een Sloopwoning of een woning voor Transformatie naar een vervangende woning, dan zal gedurende maximaal vier weken geen dubbele huur worden berekend. Na de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor de nieuwe woning zal er dus gedurende maximaal vier weken geen huur berekend worden voor de te verlaten woning.

§ 6.3 Terugkeergarantie

- 6.3.1 Huurders van een Sloopwoning of woning voor Transformatie kunnen, als zij dat willen, de garantie van R&B Wonen krijgen dat ze terug kunnen keren in een nieuwe woning op de

locatie van de huidige woning, voor zover het project daarin voorziet en de nieuw beoogde woningen passend is in prijs en type.

Hoofdstuk 7 – Herhuisvesting en wisselwoning

§ 7.1 Herhuisvesting

- 7.1.1 De huurder van een Sloopwoning of woning voor Transformatie krijgt vanaf de Peildatum een voorrangspositie bij het zoeken van vervangende woonruimte. Daarbij worden geen (financiële) passendheidseisen gesteld. Uitsluitend urgent woningzoekenden met een CIZ-indicatie die reageren op een zorgwoning krijgen een hogere voorrangspositie.
- 7.1.2 Reageren meerdere woningzoekenden met een voorrangspositie op dezelfde woning, dan krijgt de huurder met de langste woonduur in de laatste woning van R&B Wonen voorrang.
- 7.1.3 Op de huurder rust de verplichting om zelf te reageren op het woningaanbod van R&B Wonen. Daarnaast zal R&B Wonen zelf vrijkomende, voor die huurder geschikte, woningen aanbieden.
- 7.1.4 Bij het toewijzen van woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de woonwensen van de huurder voor wat betreft de woonplaats, het woningtype en de huurprijs.

§ 7.2 Wisselwoning

- 7.2.1 Huurders die hun woning geheel moeten ontruimen wegens Sloop hebben bij Transformatie recht op een Wisselwoning of een andere woning.
- 7.2.2 Als een huurder gebruik maakt van een Wisselwoning onder de omstandigheden zoals hiervoor bedoeld, dan verkrijgt deze huurder bovenop de vergoeding van € 5.799,00 een extra vergoeding van € 1.125,00.
- 7.2.3 De Wisselwoning bij een Sloopwoning of woning voor Transformatie staat, indien mogelijk en door huurder gewenst, op aanvaardbare afstand van de te verlaten woning. De Wisselwoning is qua type, grootte en huurprijs passend bij de samenstelling van het huishouden van de huurder zoals deze bij R&B Wonen bekend is.
- 7.2.4 De huurder die gebruik maakt van een Wisselwoning betaalt daarvoor een huur die gelijk is aan de huur van de te verlaten woning. De huur blijft dus doorlopen.
- 7.2.5 Het verblijf in de Wisselwoning is beperkt tot de duur van het gereedkomen van de vervangende woonruimte. Over de periode van verhuizing naar de Wisselwoning wordt geen dubbele huur berekend.
- 7.2.6 De perioden voor het verhuizen van de te verlaten woning naar de nieuwe woning, al dan niet met een tussenperiode in een Wisselwoning zijn als volgt:
 - a) van te verlaten woning naar een nieuwe woning: 4 weken
 - b) van te verlaten woning naar een wisselwoning: 2 weken
 - c) van een wisselwoning naar een nieuwe woning: 4 weken
- 7.2.7 R&B Wonen levert de Wisselwoning schoon, gestoffeerd (vloerbedekking en vitrage), gesaust of behangen, voorzien van adequate verwarming op aan huurder.
- 7.2.8 Huurder dient zelf zorg te dragen voor de inrichting en het omzetten van telefoon-, CAI- en internetaansluiting. De technische mogelijkheden hiervoor zijn op standaardniveau in de woning aangebracht.

- 7.2.9 R&B Wonen stelt indien mogelijk en beschikbaar een Wisselwoning beschikbaar bij Sloop of Transformatie, ongeacht of daar gebruik van gemaakt. Als een huurder geen gebruik maakt van de Wisselwoning, heeft deze geen recht op de vergoeding van € 1.125,00, zoals genoemd in artikel 7.2.2.
- 7.2.10 Indien huurder zelf voorziet in een alternatieve woonruimte, niet zijnde een (huur)woning van R&B Wonen, dan behoeft de huurder over de periode dat deze in de alternatieve woning verblijft, geen huur te voldoen aan R&B Wonen. Deze huurder heeft, conform het hiervoor in artikel 7.2.9 bepaalde, geen recht op de vergoeding van € 1.125,00.

§ 7.3 Bijzondere bepalingen

- 7.3.1 R&B Wonen zorgt voor eventuele aanpassingen aan de Wisselwoning die gerelateerd zijn aan de medische status van een persoon en verleent, indien gewenst, nog andere facilitaire diensten, die vastgelegd worden in het individueel contract als bedoeld in Hoofdstuk 5 van dit Sociaal Plan.

Hoofdstuk 8 – Zelf aangebrachte voorzieningen

§ 8.1 Zelf aangebrachte voorzieningen

- 8.1.1 Huurders die zelf verbeteringen en/of voorzieningen in of aan de woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen, voor zolang dit aansluit bij de in artikel 7.1.3 opgenomen opleveringsverplichtingen.
- 8.1.2 Bij huuropzegging hoeven opstallen die zijn gebouwd bij de woning of overgenomen van de voorgaande huurder, zoals schuttingen en bergingen, niet te worden gesloopt, met uitzondering van zelf aangebrachte opstallen met asbesthoudende materialen die te allen tijde door de huurder zelf moeten worden verwijderd.
- 8.1.3 Niet asbesthoudende zelf aangebrachte voorzieningen hoeven niet te worden verwijderd.
- 8.1.4 R&B Wonen kan ertoe besluiten een vergoeding toe te kennen als een huurder een zelf aangebrachte voorziening moet verwijderen, indien:
- a) de zelf aangebrachte voorziening voor de Peildatum is aangebracht;
 - b) huurder kan aantonen dat de verandering(en) met financiële gevolgen van een eerdere huurder zijn overgenomen;
- 8.1.5 De vergoeding als bedoeld in artikel 8.1.4 bedraagt de daadwerkelijk te maken kosten voor het verwijderen van de zelf aangebrachte voorziening met een maximum van € 100,00.
- 8.1.6 Indien huurder niet overgaat tot het verwijderen van een asbesthoudende zelf aangebrachte voorziening zullen de kosten die R&B Wonen maakt voor het verwijderen van die voorziening bij de huurder in rekening worden gebracht.

Hoofdstuk 9 – Bijzondere bepalingen

§ 9.1 Aansprakelijkheid

- 9.1.1 De huurder blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor de inboedel en andere eigendommen in en rond de woning(en).

- 9.1.2 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel, daar waar werkzaamheden worden verricht.
- 9.1.3 De huurder vrijwaart R&B Wonen voor iedere schade, verlies of vernietiging aan of van de inboedel of andere spullen in en rond de woning(en), die op enigerlei wijze is ontstaan als direct of indirect gevolg van de werkzaamheden. Een uitzondering op deze regel is als er sprake is van opzet of grove nalatigheid van R&B Wonen.
- 9.1.4 Bij schade, verlies of vernietiging van spullen, veroorzaakt door de aannemer, zorgt R&B Wonen voor een correcte afwikkeling. Dergelijke schade, verlies of vernietiging dient schriftelijk (waaronder ook begrepen e-mail), uiterlijk binnen 48 uur na het ontstaan van de schade, kenbaar te worden gemaakt bij een medewerker van R&B Wonen.
- 9.1.5 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het in kennis stellen van de inboedelverzekering van de verplaatsing van de inboedel, de manier van opslaan van de goederen, enzovoorts.

§ 9.2 Medewerking

- 9.2.1 Huurder is verplicht zich als goed huurder te gedragen. Dat betekent dat huurder zoveel en zo goed mogelijk de aanwijzingen op zal volgen van R&B Wonen en/of de (onder)aannemer.

§ 9.3 Woongenot

- 9.3.1 R&B Wonen en de namens R&B Wonen werkende aannemers verplichten zich ertoe het woongenot zoveel als mogelijk in stand te houden gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. Voor de aannemer geldt hiervoor de gedragscode.
- 9.3.2 Een verlies van woongenot, in meer of mindere mate, als gevolg van de uit te voeren werkzaamheden leidt er niet toe dat huurder enige aanspraak maakt op schadevergoeding en/of huurvermindering.

§ 9.4 Reparatieverzoeken

- 9.4.1 Huurders van Sloopwoningen of woningen voor Transformatie kunnen tot op het moment van Sloop reparatieverzoeken indienen.
- 9.4.2 R&B Wonen draagt ten minste zorg voor het wind- en waterdicht en goed bewoonbaar houden van de woningen, waarbij extra aandacht wordt besteed aan de gezondheid en veiligheid van de huurders en het waarborgen van de leefbaarheid. Er rust dus geen verplichting op R&B Wonen om aan ieder reparatieverzoek tegemoet te komen.

§ 9.5 70%-regeling

- 9.5.1 In geval van complexgewijze Sloop of Transformatie past R&B Wonen de 70%-regeling toe. Dat betekent dat een voorstel over werkzaamheden redelijk wordt geacht als 70% van de huurders met dat voorstel instemt. Dit met inachtneming van artikel 7:220 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

§ 9.6 Leefbaarheid

- 9.6.1 Partijen, inclusief de huurders, zullen zich, met inachtneming van alle omstandigheden, inzetten voor het behoud van de leefbaarheid in de wijk.

- 9.6.2 Als een woning langer dan twee maanden leegstaat, zorgt R&B Wonen voor zoveel mogelijk gordijnen bij leegstaande Sloopwoningen en woningen voor Transformatie. Ook bestrijdt R&B Wonen onkruid bij leegstaande woningen.
- 9.6.3 Huurder draagt er zorg voor dat huisvuil en/of overtollige huisraad wordt afgevoerd.
- 9.6.4 In geval van overlast en/of vandalisme onderneemt R&B Wonen actie om de veiligheid in de wijk te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Zo nodig kan R&B Wonen besluiten om één of meerdere woningen dicht te timmeren.
- 9.6.5 Zo nodig kan in overleg met de betrokkenen besloten worden tot het inzetten van een bewakingsdienst.