

# **SOCIAAL PLAN HUURDERS- VERENIGING EN WONEN ZUID**

[www.wonen-zuid.nl](http://www.wonen-zuid.nl)

[www.hwz.nl](http://www.hwz.nl)

**HWZ**

**WONEN  
ZUID**

## Wonen Zuid

Wij willen tevreden wonen bieden. Dat doen we met elkaar. Door te luisteren en te praten. Door samen te werken. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar hieraan moeten we blijven werken. Door iedereen die met ons te maken heeft. Jij en ik. Wij samen. Binnen Wonen Zuid én met onze klanten en onze partners. We scheppen een prettige woonomgeving door onze kennis en kracht te bundelen. Met zijn allen maken we het verschil door met een frisse blik vooruit te kijken.

Onze droom is dat iedereen prettig kan wonen. En zeker mensen die daarbij wat hulp nodig hebben.....

Om die droom te verwezenlijken denken wij in mogelijkheden. We staan open voor nieuwe ideeën en durven te leren van elkaar. Zo bundelen wij onze kennis en kracht. Samen maken wij het verschil en bouwen wij aan een goede woont toekomst en nieuwe kansen voor onze klanten.

### 1. Inleiding

Wonen Zuid verhuurt in Zuid- en Midden-Limburg zo'n 14.000 woningen. Daarnaast zijn wij verantwoordelijk voor het onderhoud van deze woningen. Dit onderhoud kan zijn het uitvoeren van planmatige onderhoudswerkzaamheden (zoals schilderwerk, gevelwerkzaamheden of CV-onderhoud), het volledig renoveren van een woning of zelfs het slopen van een woning. Onze huurders hebben daarin een belangrijke stem. Om duidelijkheid te geven over wat huurders, huurdersorganisaties en Wonen Zuid van elkaar mogen verwachten hebben wij samen dit sociaal plan opgesteld. Alle hiervoor genoemde werkzaamheden rondom het onderhoud aan, en de sloop van de woning vallen onder dit sociaal plan.

Als wij plannen maken voor onderhoud, renovatie of sloop geven wij er de voorkeur aan dit in goede samenspraak met onze huurders te doen. Huurders worden dan ook in een vroegtijdig stadium hierover geïnformeerd. Wij maken samen afspraken om de gevolgen van de werkzaamheden op het dagelijks leven zoveel mogelijk te beperken.

Samen met de drie huurdersorganisaties, die samenwerken in de Huurdersvereniging Wonen Zuid (HWZ), hebben wij een aantal uitgangspunten hiervoor opgesteld. Dit heeft vervolgens geresulteerd in een aantal beloftes van Wonen Zuid aan de huurders. Op basis van deze beloftes komt de uitvoering van de plannen tot stand. De kracht van dit sociaal plan is dat het ruimte laat aan de huurders en Wonen Zuid om samen afspraken te maken. Hierdoor wordt de positie van beide partijen gerespecteerd en wordt uitgegaan van gelijkwaardigheid. Er wordt uitgegaan van de verschillende fasen waarbinnen een project wordt uitgevoerd en de impact die het heeft of kan hebben op de huurder.

Dit sociaal plan valt uiteen in twee delen. In dit eerste deel wordt de basis gelegd voor een nieuwe manier van denken en doen bij de uitvoering van onderhoud, renovatie en sloop. Wat zijn de beloftes? Wat zijn de fasen die (moeten) worden doorlopen en wat zijn de concrete randvoorwaarden voor Wonen Zuid en haar huurders? Het vormt de basis voor de afspraken

tussen ons en de HWZ en is op dit moment voldoende concreet om ermee aan de slag te gaan en ervan te leren.

Het tweede deel van het sociaal plan is nog in uitvoering. Voor onderhoud, renovatie en sloop gaan wij met HWZ concreet aan de slag om de verschillende fasen te onderscheiden, hierover concrete werkafspraken te maken en richtlijnen op te stellen. Daarbij valt te denken aan de communicatie, begeleiding, (her)huisvesting en overleg met huurders. Zodra deze klaar zijn worden ze als bijlage bij dit sociaal plan gevoegd. Het sociaal plan wordt zodoende een 'groeidocument', dat zich ontwikkelt in de loop van de tijd. Door deze werkwijze kunnen snel zaken worden aangepast en nieuwe werkafspraken worden toegevoegd.

Alle plannen en afspraken vinden plaats binnen de geldende wet- en regelgeving, waarbij bestaande afspraken worden gerespecteerd. Bovendien bestaat altijd de mogelijkheid om verschillen van mening te laten toetsen.

In hoofdstuk 2 staan de beloftes van Wonen Zuid, en in hoofdstuk 3 vind je de belangrijkste afspraken tussen ons en de HWZ en/of bewonerscommissies over het proces vóóordat tot uitvoering van de werkzaamheden wordt overgegaan. In hoofdstuk 4 worden de verschillende fasen uitgelegd die worden onderscheiden bij de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. Toch bieden ze ruim voldoende basis om ermee aan de slag te gaan. Ter aanvulling hierop volgen in hoofdstuk 5 de belangrijkste (praktische) randvoorwaarden en afspraken voor huurders en Wonen Zuid rondom de concrete uitvoering van de projecten. In hoofdstuk 6 worden de formele, juridische aspecten kort toegelicht.

## **2. Beloftes van Wonen Zuid**

**Wij onderhouden en renoveren onze woningen om huurders in goede en passende woningen te laten wonen, in een prettige en veilige woonomgeving. Wij willen dit samen met onze huurders en huurdersorganisaties bereiken.**

### **Wij stimuleren betrokkenheid**

Wij vinden het belangrijk dat de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van huurders bij hun woning wordt gewaardeerd en versterkt. Dit doen wij door de huurders vroegtijdig en actief te betrekken bij het maken van plannen. Wonen Zuid belooft de huurder een gelijkwaardige positie en stelt hem in de gelegenheid om mee te praten, zijn eigen wensen in te brengen en zijn eigen belangen te behartigen. Dit kan op het niveau van de individuele huurder, bewonerscommissie of huurdersorganisatie.

### **Wij verminderen onzekerheid**

Bij de uitvoering van werkzaamheden aan de woning komt er altijd wel een moment dat een huurder in meerdere mate afhankelijk is van Wonen Zuid. Dit brengt onzekerheid met zich mee. Wij zijn ons hiervan bewust en hebben daar bijzondere aandacht voor. Wij beloven vroegtijdig, helder en regelmatig te communiceren naar de huurders. De communicatie is daarbij inlevend en gericht op het wegnemen van onzekerheden, uiteraard voor zover dat mogelijk is.

### **Wij respecteren elkaars posities en belangen**

Bij het maken van onderhoudsplannen is de rol en positie vaak verschillend en liggen de belangen niet altijd in elkaars verlengde. Dit kan aan de orde zijn bij huurders onderling, maar ook tussen huurders en Wonen Zuid. Wij beloven zoveel mogelijk rekening te houden met ieders belang. Dit lukt niet altijd, daarom wordt altijd met respect gezocht naar een oplossing van problemen. De huurders moeten kunnen vertrouwen op onze goede bedoelingen.

### **Wij respecteren verschillen in impact**

De impact (of gevolgen) van de uitvoering van werkzaamheden verschilt per huurder. Dit hangt af van de persoonlijke situatie van de huurder en de keuzes die hij maakt/ kan maken. Wij beloven de ondersteuning en keuzemogelijkheden in alle redelijkheid af te stemmen met de huurder, met als doel de impact zoveel mogelijk te beperken.

### **Wij staan in voor zorgvuldige besluitvorming**

Het proces van planvorming en uitvoering van werkzaamheden wordt bepaald door interne bedrijfs- en besluitvormingsprocessen bij Wonen Zuid,

betrokkenheid van derden (zoals de gemeente) en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Soms wordt (of moet worden) afgeweken van eerdere voornemens en misschien wel toezeggingen.

Wij erkennen dat dit belastend kan zijn voor het overleg met huurders en beloven hierover open en transparant te communiceren. Hiervoor worden werkafspraken gemaakt en werkprocessen ingericht. Wij zorgen dat dit zorgvuldig gebeurt en zijn altijd bereid ons te verantwoorden over (afwijkende) besluitvorming.

### 3. Voordat er aan de slag wordt gegaan

**Voordat wij beginnen met de uitvoering van onderhoud, renovatie of sloop vindt op veel niveaus overleg, advisering en besluitvorming plaats. Besluiten over de aard en omvang van de werkzaamheden worden onder meer bepaald op basis van de kwaliteit van de woning, ons strategische beleid en volkshuisvestelijke ontwikkelingen. De huurdersvertegenwoordiging (HWZ en bewonerscommissies) wordt hierin nauw betrokken. Daarna vindt planvorming plaats, die in overeenkomsten met de huurders(vertegenwoordigers) wordt vastgelegd. In deel II van het sociaal plan wordt dit nader uitgewerkt.**

#### **Begroting, biedingen en prestatieafspraken**

Wij stellen ieder jaar een meerjarenbegroting op waarin de verschillende onderhouds-, renovatie- en sloopwerkzaamheden zijn opgenomen. Hierover hebben wij overleg met de huurdersorganisaties en geven hen de gelegenheid advies uit te brengen. Op welke wijze het proces van informatievoorziening en advisering vorm krijgt wordt in onderling overleg besproken. Deze werkzaamheden/ projecten worden ook in de jaarlijkse biedingen opgenomen die aan de gemeenten worden uitgebracht. Ook voor deze biedingen is een adviestraject met de huurdersorganisaties van toepassing.

Over sommige projecten in de begroting, biedingen en prestatieafspraken is al veel helder en heeft al (voorbereidende) besluitvorming plaatsgevonden. Voor andere projecten moet dat nog gebeuren. De projecten die in de begroting staan worden concreet voorbereid in samenwerking met de individuele huurders, bewonerscommissies en HWZ. De werkzaamheden die pas voor latere jaren staan gepland worden op een later moment opgepakt en kunnen zelfs nog worden bijgesteld, bijvoorbeeld op basis van nadere onderzoeken of inzichten. Zo kan de planning nog wijzigen, maar ook kan een renovatieproject alsnog een sloopproject worden (of omgekeerd).

Wij realiseren ons dat er in deze voorbereidende fase ook al vragen en onzekerheden kunnen ontstaan bij huurders. Bijvoorbeeld als er onderzoeken worden uitgevoerd naar de technische staat van de woningen, als wordt geadviseerd zelf aan te brengen woningveranderingen (ZAV's) niet meer aan te brengen of als wij ervoor kiezen de vrijkomende woningen niet meer te verhuren. Het streven is om deze periode van onzekerheid beperkt te houden. En om hierover zorgvuldig en tijdig te communiceren en afspraken te maken met alle betrokken huurders, bewonerscommissies en huurdersorganisaties. In samenspraak wordt bepaald of, en zo ja vanaf welk moment, de huurders worden betrokken.

**Plan van aanpak**

Op een bepaald moment starten wij met de voorbereidingen van onderhoud, renovatie- of sloopwerkzaamheden. Voor elk van deze werkzaamheden stellen wij een *plan van aanpak* op. Hierin beschrijven wij de doelstellingen en voorgenomen werkzaamheden van het project, wat de effecten en randvoorwaarden van het project zijn en wat nodig is om het project succesvol te realiseren. Wij betrekken daarin nadrukkelijk de eerder geformuleerde beloftes, zeker daar waar het gaat om participatie van en communicatie met de betrokken bewoners.

**Projectovereenkomst**

Als uit het plan van aanpak blijkt dat de uitvoering van de werkzaamheden grote impact heeft op de huurders, dan vindt overleg plaats. Wij nemen hiertoe het initiatief. Dit overleg is erop gericht om samen met de huurdersorganisaties, bewonerscommissie en/ of betrokken huurders en de andere betrokken partijen (bijvoorbeeld de aannemer) de concrete voorbereiding van het project vorm te geven. In geval van sloop of renovatie wordt altijd een *projectovereenkomst* tussen Wonen Zuid, bewonerscommissie en/of huurdersorganisaties overeengekomen.

#### **4. Fasering bij uitvoering van werkzaamheden**

**De onderhouds-, renovatie- en sloopwerkzaamheden hebben impact op de individuele huurder. Hoe dan ook, groot of klein. Nadat de voorbereidingen zijn afgerond start de uitvoering van de werkzaamheden. Daarin worden enkele fasen onderscheiden die de basis vormen van het sociaal plan. In hoeverre, en op welke wijze, al deze fasen worden doorlopen hangt af van de impact die de werkzaamheden hebben op de huurder.**

##### **Informereren**

Alhoewel huurders vaak al eerder zijn voorbereid of geïnformeerd, wordt een individuele huurder er op een gegeven moment echt mee geconfronteerd dat op initiatief van Wonen Zuid onderhouds-, renovatie- of misschien zelfs wel sloopwerkzaamheden aan zijn woning worden uitgevoerd. Afhankelijk van de aard van deze werkzaamheden leidt dit tot onzekerheid. Wat gaat er gebeuren? Hoe en waarom? En hoe wordt er rekening gehouden met de wensen en de persoonlijke situatie van de huurder? Deze onzekerheid verschilt per huurder, maar hoe dan ook, wij willen hier rekening mee houden. Dit komt ook in de eerder genoemde projectaanpak aan de orde.

##### **Inventariseren**

Nadat de huurder in de informatiefase op de hoogte is gesteld van de plannen, komen wij nu in direct contact met de huurder. Het moment en de wijze waarop dit plaatsvindt is afhankelijk van de soort werkzaamheden en de impact hiervan op de huurder. Er wordt duidelijk gemaakt wat de werkzaamheden inhouden en wat er over en weer van elkaar verwacht mag worden. Ook wordt onder meer verkend hoe de huurder aankijkt tegen de plannen, of er eventueel nog aanvullende woonwensen zijn die bij de werkzaamheden kunnen worden meegenomen en hoe de impact voor de huurder zo beperkt mogelijk kan worden gehouden.

##### **Vastleggen**

Nadat wij samen met de huurder alles goed hebben geïnventariseerd, leggen wij alle afspraken vast. Dit kan – als de aard en de impact van de werkzaamheden daartoe aanleiding geven - in een gezamenlijke projectovereenkomst tussen Wonen Zuid en huurdersorganisaties en/ of bewonerscommissie of in een individuele overeenkomst (zie ook hoofdstuk 3). Iedereen weet op deze wijze waar hij aan toe is.

##### **Voorbereiden**

De volgende stap is het voorbereiden van de gekozen werkzaamheden om zo goed mogelijk met de impact van de onderhouds-, renovatie- of sloopwerkzaamheden om te gaan. Bijvoorbeeld van het opslaan of

afdekken van de persoonlijke eigendommen van de huurder tot het bieden van de mogelijkheid van tijdelijk verhuizen naar een andere woning.

### **Uitvoeren**

De volgende stap gaat over de uitvoering van de werkzaamheden en de maatregelen die zijn gekozen en vastgelegd om de impact te verkleinen. Hoe wordt omgegaan met vragen en eventuele klachten van de huurder? Er is sprake van overlast, wat nu? De planning klopt bijvoorbeeld niet, hoe gaan we hiermee om?

### **Afronden**

Het afronden gaat over wanneer de werkzaamheden aan de woning van de huurder zijn uitgevoerd. De staat van oplevering, eventuele terugverhuizing en schadeafhandeling zijn allemaal zaken die in deze fase aan de orde komen. In deze fase evalueren Wonen Zuid, huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie en individuele huurder tot slot de onderhouds-, renovatie- of sloopwerkzaamheden.

## 5. Compenserende maatregelen

**Bij de uitvoering van onderhouds-, renovatie- en sloopwerkzaamheden is het verstandig de belangrijkste afspraken en randvoorwaarden vooraf met elkaar vast te leggen. Dan weet iedereen waar hij of zij aan toe is. Het gaat hierbij onder andere om de (hoogte van de) vergoedingen en de tijdelijke- of herhuisvestingsmogelijkheden. We noemen dit ook wel de *compenserende maatregelen*.**

### **Zo weinig mogelijk nadeel voor de huurder!**

Wij willen dat de huurder zo min mogelijk 'nadeel' ondervindt van de uitvoering van de werkzaamheden. Daarom gaan wij in overleg met de huurder om de impact zoveel mogelijk te beperken. Daarbij wordt een inventarisatie gemaakt van de gevolgen (of schade) die vooraf zijn te verwachten en hoe deze het beste beperkt of gecompenseerd worden. Bij deze zogenaamde 'voorzien' schade valt te denken aan schade aan het plafond, de vloer(bekleding), de muren en/ of de raamafwerking. In samenspraak met de huurdersorganisatie/-vertegenwoordiging worden op projectniveau afspraken hierover gemaakt. Wij maken vervolgens per project vooraf met de huurder afspraken over de vergoedingen die in natura en/ of in geld ter beschikking worden gesteld. Daarnaast kan er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden schade ontstaan die niet van tevoren was te voorzien (de zogenaamde 'niet-voorzien' schade). Hierbij valt te denken aan schade als gevolg van ongelukken, meer- en minderwerk of termijnoverschrijding; zie de richtlijnen voor niet-voorzien schade verderop in dit sociaal plan.

Voor alle duidelijkheid: Niet alle nadeel geeft recht op een schadevergoeding. Soms hoort het er gewoon bij. Het moet gaan om hinder, overlast of schade, waar de huurder redelijkerwijs geen rekening mee heeft kunnen houden. Wij kunnen hiervoor voorzieningen treffen, bijvoorbeeld door het aanbieden van een rust- of hotelwoning, waar de huurder tijdens de werkzaamheden terecht kan. Wij gaan hier nog verder op in.

### **Vergoedingen in natura**

Wij streven ernaar de huurders zoveel mogelijk *in natura* te compenseren. Daarbij valt te denken aan ondersteuning bij de (tijdelijke) verhuizing en/of het opknappen van de woning na renovatie, zoals schilderwerk of vloerbedekking. In overleg met de huurder wordt bekeken wat in redelijkheid de meest passende oplossing in natura is. De persoonlijke situatie van de huurder – met al zijn mogelijkheden en onmogelijkheden - staat daarbij centraal.

## Financiële vergoedingen

Als vergoeding in natura niet of niet volledig haalbaar is, wordt (aanvullend) gekozen voor een *financiële vergoeding*. Financiële vergoedingen kunnen betrekking hebben op een tegemoetkoming voor schade, tijdelijke huisvesting, overlast, toewijzingskosten voor een andere woning of een verhuiskostenvergoeding.

In het overzicht “Vergoedingen” wordt de hoogte van de verschillende vergoedingen kort samengevat.

### *Onderhoud, renovatie of sloop?*

Een belangrijke vraag is of er sprake is van onderhouds- of renovatiewerkzaamheden of van sloop van de woning. De wetgever maakt expliciet dit onderscheid, alhoewel het voor de huurder vaak weinig verschil maakt. Toch moeten we hiermee rekening houden.

- *Onderhoud* is primair gericht op het in standhouden van de woning. Daarbij valt te denken aan (dringende) onderhouds- of vervangingswerkzaamheden, zoals schilderwerk, CV-onderhoud, gevelreiniging, asbestsanering et cetera. Dit gaat niet gepaard met een huurverhoging.
- *Renovatie* zijn werkzaamheden, ingrepen of veranderingen aan de woning die het wooncomfort of – genot verhogen. Meestal komt dit ook tot uiting in het aantal zogeheten woningwaarderingspunten van de woning. Vaak gaat een renovatie gepaard met een huurverhoging.
- *Sloop* gaat om het afbreken of zodanig verbouwen van de woning dat de huurder definitief de woning moet verlaten.

Bij zowel renovatie als sloop van een woning moeten wij de huurder een zogeheten *renovatievoorstel* doen. Daarin staan onder meer de aard en duur van de werkzaamheden, de compenserende maatregelen en de eventuele huurprijsverhoging beschreven.

De huurder wordt gevraagd hiermee akkoord te gaan.

Bij renovatie van een heel wooncomplex met meer dan tien woningen, wordt ook aan elke huurder gevraagd hiermee akkoord te gaan. Dan geldt, dat het renovatievoorstel als ‘redelijk’ wordt beschouwd, als minimaal 70% van de huurders het ermee eens is.

Een project dat bestaat uit meerdere werkzaamheden, kan deels uit onderhouds- en renovatiewerkzaamheden bestaan. Bij deze *gemengde* projecten splitsen wij de werkzaamheden in het plan van aanpak en de projectovereenkomst, en ook bij de verdere communicatie daarover, zoveel mogelijk naar categorie uit.

### **Financiële vergoedingen bij noodzakelijke (tijdelijke) verhuizing**

De volgende vraag is of door de onderhouds- of renovatiewerkzaamheden (al dan niet tijdelijk) de woning moet worden verlaten? Bij sloop van de woning is dat natuurlijk altijd het geval. Daarbij gelden de volgende bepalingen:

#### *Bij onderhoud*

- De huurder kan recht hebben op een *schadevergoeding*. Als er sprake is van ernstige en/of langdurige overlast kan er daarnaast sprake zijn van een *overlastvergoeding*.
- Als de huurder voor korte duur (maximaal circa 10 dagen) de woning moet verlaten kan door Wonen Zuid een rustwoning<sup>1</sup> of hotelwoning<sup>2</sup> ter beschikking worden gesteld. De huurovereenkomst van de huidige woning blijft dan van kracht.
- Wij faciliteren de huurder als er in de huidige woning voorzieningen moeten worden getroffen om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren en er geen sprake is van een verhuizing naar een wisselwoning<sup>3</sup>. Dit kan betekenen dat wij ervoor zorgen dat persoonlijke eigendommen worden beschermd of extern worden opgeslagen.

De hoogte van en voorwaarden voor deze vergoedingen/maatregelen worden - zoveel mogelijk vooraf en in onderling overleg tussen Wonen Zuid en de huurder - vastgesteld, waarbij het volgende geldt:

- De hoogte van alle vergoedingen wordt bij aanvang van elk project afgesproken.
- In geval van overlast door werkzaamheden in of direct aan de woning, wordt bij een overlastvergoeding in de basis uitgegaan van het aantal daadwerkelijk te werken dagen vermenigvuldigt met de netto daghuur.
- Vergoedingen voor overlast gevende werkzaamheden aan het wooncomplex worden in onderling overleg vastgesteld.
- Vergoedingen worden in principe eenmalig verstrekt.
- Overlast- en schadevergoedingen worden na akkoordverklaring van de uitgevoerde werkzaamheden betaald, conform de in het betreffende jaar geldende vergoeding.
- Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) komen voor vergoeding in aanmerking als ze in lijn met het ZAV-beleid van Wonen Zuid zijn aangebracht. Daarbij wordt de hoogte van de vergoeding gebaseerd op de nieuwwaarde (volkshuisvestingskwaliteit) van de ZAV, verminderd met de gebruikelijke afschrijvingen.

---

<sup>1</sup> Een *rustwoning* is een woning die voor verblijf overdag ter beschikking wordt gesteld, bijvoorbeeld om te eten, douchen, toiletgebruik of slapen.

<sup>2</sup> Een *hotelwoning* is een tijdelijke woning die, volledig ingericht voor direct gebruik, door Wonen Zuid voor een korte periode ter beschikking wordt gesteld.

<sup>3</sup> Een *wisselwoning* is een tijdelijke woning die, voorzien van vloerbedekking en/of gordijnen, door Wonen Zuid voor langere tijd ter beschikking wordt gesteld.

### *Bij renovatie en sloop*

In geval van renovatie en sloop geldt, als aanvulling op bovenstaande vergoedingen/maatregelen, het volgende:

- Als verhuizing noodzakelijk is om de werkzaamheden uit te kunnen voeren heeft de huurder recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.
- De verhuiskostenvergoeding is een tegemoetkoming in de kosten voor het verhuizen en herinrichten in geval van renovatie en sloop. Het bedrag wordt jaarlijks door de Rijksoverheid vastgesteld. De vergoeding wordt in twee delen uitbetaald: 75% wordt uitbetaald één maand vóór de daadwerkelijke verhuizing. Nadat de huurder de woning heeft opgeleverd aan de verhuurder en de sleutels (tijdelijk) heeft ingeleverd wordt de resterende 25% binnen één maand uitbetaald. Of omgekeerd, wanneer de verhuurder de woning weer aan de huurder oplevert.
- In uitzonderlijke gevallen en op uitdrukkelijk verzoek van de individuele huurder kunnen we maatwerk toepassen en andere betalingstermijnen hanteren.
- Als de huurder de woning tijdelijk moet verlaten als gevolg van renovatiewerkzaamheden, kan er door Wonen Zuid een wisselwoning ter beschikking worden gesteld. Veelal gaat dit voor een tijdelijke verhuizing voor wat langere termijn (meer dan circa 10 dagen) en moet de woning worden leeggemaakt. De huurovereenkomst van de huidige woning blijft dan van kracht.

### *Overige (financiële) bepalingen bij definitieve of tijdelijke herhuisvesting*

Om de gevolgen van een tijdelijke of definitieve verhuizing naar een andere woning verder zo beperkt mogelijk te houden gelden nog de volgende bepalingen:

- Wonen Zuid vergoedt de eventuele aantoonbare kosten voor het (her)inschrijven als woningzoekende en/of de abonnementskosten bij één woningbemiddelingsbureau voor de duur van één jaar.
- Bemiddelingskosten voor een andere woning kunnen voor vergoeding in aanmerking komen tot een bedrag van € 250.
- Bij een gedwongen verhuizing vergoedt Wonen Zuid ook de eventuele toewijzingskosten voor een andere woning, eveneens tot een bedrag van € 250.
- Als de huurder bij een gedwongen tijdelijke verhuizing zelf andere woonruimte vindt – niet bij Wonen Zuid - dan betaalt hij of zij tijdelijk geen huur voor die periode.
- In geval van een wisselwoning bij Wonen Zuid betaalt de huurder de laagste huur van de twee woningen.
- Huurders krijgen bij renovatie en sloop voorrang bij het vinden van een andere woning als zij de huidige woning definitief moeten verlaten. Daarbij gaat de huurder via een voorrangpositie bij Thuis in Limburg

(TiL<sup>4</sup>) zelf op zoek naar een geschikte, andere woning. De andere woning moet bij voorkeur passend zijn voor wat betreft de grootte, huurprijs, ligging en voorzieningen. Als het niet lukt binnen het woningbezit van Wonen Zuid een andere woning te vinden, dan spant Wonen Zuid zich in om bij een andere aangesloten woningcorporatie binnen TiL een passende woning te vinden.

- Als de huurder bij onderhoud of renovatie de wens heeft definitief te verhuizen, kan er ook sprake zijn van een voorrangpositie in TiL. Dit is het geval als er sprake is van ernstige medische en/of sociale omstandigheden. De huurder bespreekt dit verzoek vooraf met ons. Voorwaarde is dat de huurder niet in staat is gedurende de onderhouds- of renovatiewerkzaamheden in de woning te verblijven én een rust-, hotel- of wisselwoning geen reële optie is. Als wij akkoord gaan met de verhuiscens wordt een voorrangpositie in TiL gegeven op basis van de tijdsduur van de renovatie in de woning of in het woonblok waarin de woning gelegen is. In de rangorde van de kandidaten komen zij ná de voorrangskandidaten die verplicht definitief moeten verhuizen. Van een verhuiskostenvergoeding is dan geen sprake.
- De ingang van de voorrangpositie wordt bepaald tijdens het huisbezoek dat vooraf gaat aan de onderhouds- of renovatiewerkzaamheden. De voorrangpositie gaat maximaal drie maanden vóór aanvang van de werkzaamheden in en eindigt op het moment dat de renovatie van de woning of het woonblok gereed is. Wonen Zuid kan echter geen garantie bieden dat de verhuizing ook daadwerkelijk binnen de afgesproken periode wordt gerealiseerd.
- Bij sloop en vervangende nieuwbouw wordt samen met de betrokken huurders bekeken of er mogelijkheden bestaan om met voorrang naar de vervangende nieuwbouw terug te keren.
- Bij een gedwongen verhuizing als gevolg van sloop of bij renovatie (wanneer de huurder niet kan terugkeren naar de woning) komt de inschrijfduur van een woningzoekende bij TiL niet te vervallen.
- Bij sloop wordt de huurovereenkomst van de huidige woning beëindigd. Er wordt ook géén rust-, wissel- of hotelwoning aangeboden. De huurder krijgt een andere woning met een nieuwe huurovereenkomst.
- Als de mogelijkheid van terugkeer in de nieuwbouw wordt overeengekomen en de huurder keert ook daadwerkelijk terug, stelt Wonen Zuid een financiële vergoeding beschikbaar voor de inrichting van de nieuwe woning met het totaal van het bepaalde in de aparte bijlage onder “Schadevergoeding”.
- Bij een definitieve of tijdelijke verhuizing worden huurders gevrijwaard voor de betaling van dubbele huur voor de periode van maximaal één maand. De laagste huur moet dan worden betaald.

---

<sup>4</sup> *Thuis in Limburg (TiL)* is het gezamenlijke woningtoewijzingssysteem van de meeste woningcorporaties in Limburg.

- Voor rust-, wissel- en hotelwoningen geldt dat wij afhankelijk zijn van een beperkt beschikbaar woningaanbod. Wij spannen ons altijd in om voor zover mogelijk een passende (tijdelijke) woning aan te bieden.
- Wij vergoeden de kosten voor externe opslag van meubelen en andere huisraad als er geen sprake is van een verhuizing naar een wisselwoning of een definitieve verhuizing.

#### *Richtlijnen voor niet-voorzienbare schade*

Tijdens de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden kan er schade ontstaan die van tevoren niet was voorzien. Denk hierbij aan schade door ongelukken, meer- en minderwerk of termijnoverschrijding. In zulke gevallen compenseren wij in onderling overleg de huurder. Dit kan door het herstellen of vergoeden van de schade. Als we er samen niet uitkomen wordt een onafhankelijk expert geraadpleegd.

#### *Sociale begeleiding en overleg met huurders*

Om de impact op de huurder te beperken en een zorgvuldige communicatie te realiseren regelt Wonen Zuid dat de huurder gedurende het project een vast aanspreekpunt of contactpersoon heeft. Zowel bij Wonen Zuid als bij de aannemer. Dit kan een aanspreekpunt zijn op kantoor van Wonen Zuid of de huurdersorganisaties of een spreekuur op de locatie. Als dit van meerwaarde is richt Wonen Zuid een ruimte in als informatiecentrum, bijvoorbeeld in de vorm van een modelwoning.

#### *Bijzonderheden*

Als er bijzonderheden optreden die niet binnen bovenstaande richtlijnen passen worden deze in overleg tussen Wonen Zuid, huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie en individuele huurders besproken. Daarbij wordt gestreefd naar maatwerk voor de betrokken huurder(s).

## 6. Over het sociaal plan

**Bij dit sociaal plan gelden enkele formele, juridische aspecten die hieronder worden toegelicht.**

### **Inwerkingtreding, duur en verlenging**

Het sociaal plan treedt in werking met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst en geldt tot en met 31 december 2021. Na verloop van deze termijn wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd, telkens met een termijn van één jaar.

### **Opzegging**

Deze overeenkomst kan, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, via een aangetekend schrijven, tegen het einde van de dan geldende looptijd door één van de partijen worden opgezegd.

### **Wijzigingen**

Wijzigingen van deze overeenkomst dienen schriftelijk door partijen te worden overeengekomen.

### **Hardheidsclausule**

Het is mogelijk in individuele gevallen van het sociaal plan af te wijken als de letterlijke naleving (de 'hardheid') voor de huurder of voor Wonen Zuid kennelijk onredelijke gevolgen zou hebben.

In die gevallen waarin dit sociaal plan niet voorziet, handelt Wonen Zuid in de geest van dit plan.

### **Evaluatie**

Jaarlijks vindt een evaluatie plaats over de wijze waarop de overeenkomst wordt uitgevoerd.

### **Indexering**

De schadevergoedingsbedragen worden jaarlijks door Wonen Zuid op 1 januari geïndexeerd op basis van het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. De wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt door de Rijksoverheid jaarlijks aangepast.

Tijdens de jaarlijkse evaluatie wordt bekeken of de bedragen voor opslagkosten van meubelen en andere huisraad, kosten van (her)inschrijving en administratiekosten bij het aangaan van een andere huurovereenkomst aangepast moeten worden.

### **Geschillen**

Mocht het tot een geschil of juridische procedure komen tussen Wonen Zuid en de huurder? Dan is op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen het Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen

die direct dan wel indirect voortvloeien uit toepassing van het sociaal plan worden voorgelegd aan de bevoegde instanties, zoals de Klachtencommissie Wonen Zuid, Huurcommissie of de kantonrechter.

**Overgangsartikel**

Lopende afspraken die Wonen Zuid met de huurdersorganisatie, bewonerscommissie en huurders heeft gemaakt blijven ongewijzigd van kracht.

**BIJLAGE BIJ SOCIAAL PLAN  
VERGOEDINGEN 2024****Schadevergoeding**

De vergoeding voor schade als gevolg van de uitvoering van de onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden wordt bepaald op basis van de werkelijke schade per onderdeel, met een maximum bedrag zoals hieronder vermeld.

|                                 |            |   |
|---------------------------------|------------|---|
| Voor vloerbedekking maximaal    | € 1.455,80 | Afhankelijk van de werkelijke schade, aan te tonen door de huurder. |
| Voor stoffering maximaal        | € 356,20   | Afhankelijk van de werkelijke schade, aan te tonen door de huurder. |
| Voor schilderwerk maximaal      | € 1.752,70 | Afhankelijk van de werkelijke schade, aan te tonen door de huurder. |
| Totaal maximum schadevergoeding | € 3.564,70 |   |

Het is verstandig dat de huurder en Wonen Zuid vooraf de hoogte van de schade bepalen en bespreken.

Per project kan er ook voor worden gekozen een vast bedrag per vertrek, inventarisdeel of werkzaamheid vast te stellen, waarbij de werkelijke schade niet (vooraf) hoeft te worden aangetoond.

**Overlastvergoeding**

Overlast kan optreden bij werkzaamheden in of aan een individuele woning en/of in of aan het wooncomplex. Huurders die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in een woning in de woning blijven wonen, hebben recht op een overlastvergoeding als er sprake is van langdurige en/of ernstige overlast. De mate van overlast wordt vastgesteld in overleg tussen Wonen Zuid en de huurdersvertegenwoordiging. In principe wordt bij het bepalen van de overlastvergoeding bij werkzaamheden in de woning uitgegaan van een tijdsperiode in dagen, vermenigvuldigt met de netto daghuur.

De mate van overlast die tijdens de uitvoering van werkzaamheden aan het woongebouw (dus buiten de eigen woning) optreedt en de hoogte van de overlastvergoeding worden ook bij de voorbereiding van de onderhouds- of renovatiewerkzaamheden in overleg met de HWZ vastgesteld. Deze overlast en de bijbehorende vergoeding zijn doorgaans lager dan bij werkzaamheden in of aan de woning.

### **Verhuiskostenvergoeding**

De verhuiskostenvergoeding is een wettelijke, eenmalige tegemoetkoming in de kosten voor verhuizing en herinrichting in geval van een renovatie of sloop waarbij verhuizing noodzakelijk is. Voor 2024 is dit bedrag vastgesteld op € 7.428,-.

**Opslag meubelen en andere huisraad** Worden de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat uitgevoerd en worden de meubels en anders huisraad extern opgeslagen? Dan vergoedt Wonen Zuid de opslagkosten hiervoor tegen een maximum bedrag van € 300. Dit geldt ook als de huurder ervoor kiest tijdelijk elders te wonen en de meubels moeten worden opgeslagen. Bij definitieve verhuizing naar een andere woning heeft de huurder geen recht op deze vergoedingen.

### **Overige vergoedingen**

Naast het hiervoor genoemde gelden nog de volgende vergoedingen:

- Wonen Zuid vergoedt de eventuele kosten voor het (her)inschrijven als woningzoekende en/of de abonnementskosten bij één woningbemiddelingsbureau voor de duur van 1 jaar. Dit voor een maximum bedrag van € 250.
- Eventuele administratiekosten voor het afsluiten van een huurovereenkomst van een andere woning worden eenmalig door Wonen Zuid vergoed voor maximaal € 250.
- Bij noodgedwongen herhuisvesting bij sloop of een renovatie worden de toewijzingskosten voor herhuisvesting vergoed door Wonen Zuid.