

Sociaal Plan inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'.

Gelet op het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub b en 5 lid 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder mag het Sociaal plan pas worden vastgesteld nadat Servaassleutel in de gelegenheid is gebracht om hierover advies uit te brengen.

Gelet op het bepaalde in artikel 55b lid 2 Woningwet dient Servatius over het Sociaal plan bovendien overleg te voeren met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is, Servaassleutel en de bewonerscommissies.

Het Sociaal plan geeft geen (niet-onderhandelbare) set voorschriften die te allen tijde zullen gelden. Wat het Sociaal plan vooral beoogt, is een opsomming te geven van de onderwerpen die geregeld kunnen worden, waarbij er per onderwerp suggesties gedaan worden.

Omdat het Sociaal plan voor alle woningen van Servatius geldt, heeft dit het karakter van een kaderreglement. Voor specifieke projecten blijven nadere afspraken nodig (bijvoorbeeld afbakening projectgebied en vastleggen peildatum). Dit gebeurt in een zogeheten 'planbesluit'.

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen
2. Procedures en communicatie
3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting
4. Leefbaarheid
5. Vergoedingen
6. Slotbepalingen



1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit Sociaal plan wordt verstaan onder:

Reguliere huurovereenkomst: een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW (Burgerlijk Wetboek), niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een huurovereenkomst voor de duur van twee respectievelijk vijf jaar of korter (art. 7:271 lid 1 BW).

Sloop: het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW.

Renovatie: het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging;

(Groot) onderhoud: (Groot) onderhoud betreft het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud);

Gemengd project: een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen;

Planbesluit: het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit Sociaal plan afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement schept;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen;
- de planning van het totale project (incl. oplevering en evaluatie).

Na overleg met het college van B en W van de gemeente waar het project wordt uitgevoerd en de huurdersorganisatie c.q.



bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld;

Huurder: alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders. Alle aanspraken die dit Sociaal plan voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Huurdersvereniging: vereniging of stichting – hier zijnde Servaassleutel -, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:
1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een specifiek woongebied, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat woongebied.

Complexcommissie: commissie van bewoners van huurwoningen, die specifiek gevormd wordt in het wooncomplex waar en voor de duur dat werkzaamheden worden uitgevoerd, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex, de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.

Verhuizing: het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1 Dit Sociaal plan is vastgesteld op 28 maart 2017 door het bestuur van verhuurder na overleg met de colleges van B&W van de gemeenten waarin verhuurder actief is, te weten de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten en de bewonerscommissies van Servatius. De huurdersvereniging Servaassleutel, die haar huurders vertegenwoordigt, heeft een adviesrecht. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

3.1 Dit Sociaal plan is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van verhuurder die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen



aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.

- 3.2 Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit Sociaal plan wanneer zij:
- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
 - in de Basisregistratie personen (BRP) op het adres van het gehuurde staan ingeschreven, en;
 - in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
 - niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Verhuurder streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie- of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Verhuurder streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die verhuurder met de huurdersorganisatie heeft gesloten. Verhuurder zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

- 5.1 Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal verhuurder deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal verhuurder de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als verhuurder hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste 10 wooneenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de verhuurder vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 Verhuurder zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal verhuurder in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.



- 6.3 Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal verhuurder dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de verhuurder in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken, en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, zal verhuurder dit specificeren.
- 6.5 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het planbesluit reeds worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden teneinde hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan verhuurder, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 6.6 In haar voorstel zal de verhuurder aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 6.7 Zodra verhuurder gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 7 - Informatieverstreking sloop

- 7.1 Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van de verhuurder bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 Verhuurder zal in geval van sloop, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of desgewenst in de vorm van een huisbezoek.
- 7.3 In het onder 7.2 bedoelde gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:
- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop door de verhuurder;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement en het planbesluit;
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
 - het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
 - het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;



- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, zoals bijvoorbeeld de financiële situatie van de huurder;
- inventariseren op welke wijze huurders betrokken en geïnformeerd willen worden tijdens het proces;
- vaststellen of sprake is van een bewindvoerder, mentor of curator;
- vaststellen of sprake is van (woon)begeleiding.

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door verhuurder aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

- 7.4 Verhuurder zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien de gemeente een Huisvestingsverordening heeft vastgesteld en het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om middels een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal verhuurder hier op wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.
- 7.5 Verhuurder zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Verhuurder stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie het vaste aanspreekpunt voor de huurders zijn. De contactpersoon zal, indien dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder voeren en zal deze behulpzaam zijn bij alle toepasselijke procedures en regelingen.
- 8.2 De contactpersoon van de verhuurder houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt gehouden in een ruimte in het projectgebied. Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van verhuurder, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.
- 8.3 De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief, huisbezoek, bijeenkomst, brochure of informatiemarkt op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan.

Artikel 9 - Procedure opleveren of gedeeltelijk beschikbaar stellen van woning door huurder

- 9.1 Ingeval van sloop dient huurder de woning leeg aan verhuurder op te leveren. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit Sociaal plan ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.
- Bij opzegging, door huurder of verhuurder, na de in het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt de te slopen woning als volgt opgeleverd:
- bezemschoon;
 - leeg;
 - boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden.



De tot het gehuurde behorende tuin dient schoon te worden opgeleverd. Roerende zaken en afval dienen uit de tuin te worden verwijderd.

- 9.2 In het geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan verhuurder dient op te leveren.
- 9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 10.1 Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van verhuurder voor - al dan niet tijdelijke - vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de volgende uitgangspunten.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 11.1 Renovatie vindt in beginsel plaats in bewoonde staat, tenzij dit naar het oordeel van verhuurder gelet op de aard en duur van de werkzaamheden en/of bijzondere omstandigheden aan de zijde van de huurder niet mogelijk is. In dat geval wordt in overleg met de huurder onderzocht of de huurder zelf in tijdelijke vervangende huisvesting kan voorzien. Indien dit niet mogelijk blijkt, zal verhuurder zich inspannen om tijdelijke vervangende huisvesting te regelen, bijvoorbeeld een wisselwoning. Verhuurder zal hierbij proberen rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenen.
De directeur-bestuurder besluit op voorstel van de directeur Vastgoed, gehoord hebbend het MT, of het noodzakelijk is dat een onafhankelijke derde (bijvoorbeeld zorgpartij) wordt gevraagd voor advies over tijdelijke huisvesting bij ingrijpende renovatie.
- 11.2 Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder een huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woning. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.
- 11.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder heeft het recht om deze schade te verrekenen met eventueel door verhuurder verstrekte vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waarop huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit Sociaal plan aanspraak kan maken.



Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

- 12.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Huurder zal in dat geval wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen.
- 12.2 Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt met inachtneming van de geldende toetsingscriteria.
- 12.3 Een huurder die opteert voor terugkeer in het projectgebied, heeft recht op een tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De tijdelijke huisvesting bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan. De tijdelijke huisvesting is, indien de gemeente een Huisvestingsverordening heeft vastgesteld, passend volgens de Huisvestingsverordening en voor huurder passend volgens de Woningwet.
- 12.4 Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder heeft het recht om deze schade te verrekenen met eventueel door verhuurder verstrekte vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waarop huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit Sociaal plan aanspraak kan maken.
- 12.5 Een huurder die niet opteert voor terugkeer in het projectgebied maar opteert voor een elders gelegen woning, kan binnen zes maanden nadat met de nieuwbouw is begonnen, bij verhuurder schriftelijk kenbaar maken alsnog een woning in het projectgebied te willen huren. Indien een woning in het projectgebied beschikbaar is én deze woning, gelet op het bepaalde in de Woningwet, passend is, zal verhuurder de huurder éénmaal schriftelijk aanbieden een nieuwe huurovereenkomst met huurder met betrekking tot voornoemde woning in het projectgebied aan te gaan. Huurder heeft daarbij geen recht op nogmaals een verhuiskostenvergoeding.
- 12.6 Een huurder die niet opteert voor terugkeer in het projectgebied krijgt voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente, mits voldaan wordt aan de inkomenseisen en de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening dit mogelijk maakt, en binnen de eventuele beperkingen die de Huisvestingsverordening daaraan stelt. Indien er geen Huisvestingsverordening van kracht is, of indien deze geen urgentie toekent aan herstructureringskandidaten, zal verhuurder, binnen de mogelijkheden die zij daartoe heeft, huurder voorrang verlenen bij de toewijzing van vrijkomende woningen in haar bezit die buiten het projectgebied gelegen zijn.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop of renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat verhuurder in een planbesluit tot sloop besloten heeft, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden



in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.

- 13.2 Verhuurder kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
- 13.3 Verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van een planbesluit tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Verhuurder houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 13.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 14 – Leefbaarheid

- 14.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop of renovatie in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Verhuurder zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 14.2 In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met politie, gemeentereiniging en leegstandsbeheerder over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd met politie, gemeente, complexcommissie of bewonerscommissie, of bij het ontbreken daarvan, de huurdersvereniging Servaassleutel over de leefbaarheid.

5. Vergoedingen

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

- 15.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de verhuurder. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Verhuurder zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de hieronder gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hieronder gespecificeerde vergoedingen.



- 15.2 Verhuurder is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, te verrekenen met de eventuele vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit Sociaal plan aanspraak kan maken.
- 15.3 Voor zover de in het planbesluit opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan, geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet (zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden) meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden dan wel zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens verhuurder.
- 15.4 Over de betaling van de in het planbesluit opgenomen vergoedingen vindt overleg plaats met de bewindvoerder, mentor of curator van huurder.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

- 16.1 Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit reglement ziet, gaat voor de huurder naar zijn aard gepaard met overlast en mogelijk kosten in verband met bijvoorbeeld het vernieuwen van de stoffering. Voor de eventuele overlast kan de verhuurder in het planbesluit een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.
- 16.2 Verhuurder vergoedt niet in contant geld, maar middels vouchers. Vouchers zijn inwisselbaar voor materialen, servicediensten of inzetbaar als eenmalige betaling vanuit de winkellijst. De betreffende regeling wordt in het planbesluit opgenomen.
- 16.3 Van de huurder kan juridisch gezien gevergd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Verhuurder kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding in de vorm van vouchers aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, in het bijzonder de aard van de werkzaamheden, afhangen, een en ander naar het oordeel van de verhuurder.
- 16.4 Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als hierna gespecificeerd, zoals het geval is bij onderhoud of renovatie in bewoonde staat, hebben in sommige gevallen wel te maken met herinrichtingskosten na werkzaamheden in hun woning. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. Verhuurder zal in het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een vergoeding.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 17.1 Indien naar het oordeel van verhuurder een tijdelijke verhuizing noodzakelijk is, gelet op de aard en/of duur van de renovatiewerkzaamheden, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 17.2 De hoogte van deze verhuiskostenvergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag bedragen. Voor onzelfstandige woonruimte heeft de minister geen bedrag vastgesteld. In deze situatie wordt in



het planbesluit de hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimte aanspraak op kunnen maken, vastgesteld.

- 17.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 17.4 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.
- 17.5 Bij overlijden van de huurder wordt deze vergoeding niet uitgekeerd, tenzij de huur op grond van de wet wordt voortgezet door de echtgenoot, geregistreerd partner of een persoon die een duurzame gemeenschappelijke huishouding had met de overleden huurder.
- 17.6 Het bepaalde in artikel 17.1 tot en met 17.5 is niet van toepassing wanneer de renovatie naar het oordeel van verhuurder in bewoonde staat kan plaatsvinden, maar huurder er desondanks zelf voor kiest om gedurende de renovatie niet in de woning te verblijven. Wanneer verhuurder onverplicht vervangende woonruimte aanbiedt, is dit niet anders. Verhuurder is in dat geval geen verhuiskostenvergoeding aan huurder verschuldigd.

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 18.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 18.2 De hoogte van deze verhuiskostenvergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag (€ 5.892,- prijspeil 1 maart 2016) bedragen. Voor onzelfstandige woonruimte heeft de minister geen bedrag vastgesteld. In deze situatie geldt een vergoeding van 25% van de wettelijke verhuiskostenvergoeding van zelfstandige woonruimte.
- 18.3 Huurder kan per project, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 18.4 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.
- 18.5 Bij overlijden van de huurder wordt deze vergoeding niet uitgekeerd, tenzij de huur op grond van de wet wordt voortgezet door de echtgenoot, geregistreerd partner of een persoon die een duurzame gemeenschappelijke huishouding had met de overleden huurder.

Artikel 19 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 19.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.



- 19.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en die passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.
- 19.3 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling,

Artikel 20 - Huurgewenning bij sloop

- 20.1 Indien de huurder ten gevolge van sloop van het gehuurde een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat de verhuurder het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert.
- 20.2 In het planbesluit kan worden opgenomen of een huurgewenningsregeling op het project van toepassing is, en zo ja, wat de looptijd van de huurgewenning is en welke compensatiepercentages daarbij gehanteerd worden.
- 20.3 In het geval er een huurgewenningsregeling in het planbesluit opgenomen wordt, zullen de volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning (schrijnende gevallen worden per situatie besproken):
- er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 100,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs;
 - de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.
 - Alleen huurders die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, met een gezamenlijk belastbaar huishoudinkomen van maximaal € 35.739,- (prijspeil 1 januari 2016) per jaar komen in aanmerking voor huurgewenning.

Artikel 21 - Overige vergoedingen en hulp in natura

- 21.1 Verhuurder zal in het betreffende planbesluit een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die verhuurder laat uitvoeren.
- 21.2 Verhuurder kan een huurder die in verband met sloop naar een andere woning verhuist een compensatie aanbieden voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode

>

van de feitelijke verhuizing. Of huurders voor deze compensatie in aanmerking komen wordt in het planbesluit bepaald. Deze compensatie zal in geen geval hoger zijn dan éénmaal de maanduur van de oude te slopen woning.

- 21.3 Wat nodig is aan ondersteuning verschilt per project en per huurder. Verhuurder besteedt extra aandacht, hulp of ondersteuning en biedt maatwerk om individuele huurders te 'ontzorgen'. Verhuurder kan huurders ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. Indien nodig wordt door verhuurder, nadat de huurder hiervoor toestemming heeft verleend, contact gelegd met een welzijns- of zorgorganisatie.

6. Slotbepalingen

Artikel 22 – Geschillenregeling

- 22.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar verhuurder bij aangesloten is. Indien een of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is. De contactgegevens van de onafhankelijke klachtencommissie zijn te vinden op de website van Servatius (www.servatius.nl).

Artikel 23 – Hardheidsclausule

- 23.1 Als dit reglement 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 de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal plan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 23.2 De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit Sociaal plan.

Vastgesteld op 28 maart 2017 te Maastricht.

Servatius Wonen & Vastgoed



G.H. Weenink
directeur-bestuurder

Huurdersvereniging Servaassleutel



M. Koekelkoren
voorzitter