

Sociaal Plan bij renovatie en groot onderhoud

Rechten en plichten van huurders en Baston Wonen



Inleiding

Renovatie en groot onderhoud aan een woning heeft voor huurders ingrijpende gevolgen. 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'. We hebben hiervoor twee plannen opgesteld:

- Sociaal plan bij renovatie en groot onderhoud
- Sociaal plan bij sloop

In overleg met de huurdersvereniging en de gemeente Zevenaar maakt Baston Wonen afspraken over onder andere herhuisvesting, vergoedingen en begeleiding. Samen werken we aan prettig en betaalbaar wonen in de gemeente Zevenaar. Baston Wonen wil ingrijpende veranderingen in alle wijken goed en op dezelfde manier oppakken. Daarbij staan de huurders centraal.

Dit sociaal plan is geldig met ingang van de vaststellingsdatum 1 juli 2021 tot de datum waarop dit plan vervangen wordt door een nieuw sociaal plan.

Algemeen

- Dit sociaal plan geldt voor huurders van Baston Wonen die te maken krijgen met renovatie of groot onderhoud aan hun woning, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben en bij de gemeente op het huuradres staan ingeschreven. Het sociaal plan geldt niet voor:
 - Onderhuurders, kamerhuurders en inwonende personen die niet op het huurcontract staan;
 - Huurders met een tijdelijk huurcontract;
 - Huurders die hun huurovereenkomst voor de startdatum van het project hebben opgezegd;
 - Huurders tegen wie een ontruimingsprocedure bij de rechter loopt.
- Jaarlijks vindt een evaluatie plaats met de huurdersvereniging over de uitvoering van de overeenkomst. Wanneer nodig wordt deze overeenkomst in gezamenlijk overleg aangepast.
- De bedragen in het sociaal plan, met uitzondering van de verhuiskostenvergoeding, worden jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde 'consumentenprijsindex alle huishoudens'.
- De hoogte van de verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks per 1 maart bepaald door de overheid <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027297/2020-02-29>
- Bij de toelichting op de onderhoudsbegroting overleggen de huurdersvereniging en Baston Wonen of de uitvoering van het onderhoud onder het sociaal plan valt. De huurdersvereniging heeft hierbij adviesrecht.

Inhoudsopgave

	Pagina
Definities	4
Informatie en voorlichting	
a. Informatie en voorlichting bij renovatie	5
b. Informatie en voorlichting bij groot onderhoud	6
Begeleiding	6
Opleveren woning	7
(Tijdelijke) vervangende huisvesting	7
a. (Tijdelijke) vervangende huisvesting bij renovatie	7
b. (Tijdelijke) vervangende huisvesting bij groot onderhoud	7
Reparaties en onderhoud	8
Leefbaarheid	8
Vergoedingen	8
a. Vergoedingen bij renovatie	8
b. Vergoedingen bij groot onderhoud	9
c. Vergoedingen Zelf Aangebrachte Voorzieningen	9
d. Vergoeding van voorzieningen Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning	9
e. Overige vergoedingen	9
Klachten	10
Hardheidsclausule	10

Definities

Renovatie

Het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

Groot onderhoud (noodzakelijk onderhoud)

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)

Sloop

Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voorzetting van de huurovereenkomst.

Gemengd project

Een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit groot onderhoud bestaan.

Sociaal plan

Dit sociaal plan geeft de rechten en plichten aan van huurders en Baston Wonen bij renovatie en groot onderhoud van woningen.

Projectplan

Bij een project wordt, aanvullend op het sociaal plan, een projectplan opgesteld met informatie specifiek voor dat project. Aanvullende rechten en plichten zijn altijd in het voordeel van de betrokken huurders.

Huurder

Alle natuurlijke personen waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied

Peildatum

De datum waarop de rechten en plichten uit het sociaal plan voor huurders gelden.

Informatie en voorlichting

Goede en tijdige informatie en voorlichting aan huurders bij renovatie en/of groot onderhoud is van groot belang.

Communicatiestrategie

In de aanpak kiest Baston Wonen voor het toepassen van begrijpelijke taal (B1 niveau). Daarnaast staat een persoonlijke benadering centraal.

Communicatiedoelen

1. Baston Wonen brengt huurders gedurende het hele project en over alle aspecten die voor huurders belangrijk zijn, tijdig op de hoogte. Daarbij beschrijft Baston Wonen de uit te voeren werkzaamheden, de (voorlopige) planning van de werkzaamheden en (gedeeltelijke) oplevering of beschikbaarheid van de woning.
2. Baston Wonen heeft aandacht voor individuele vragen van huurders en denkt mee bij het leveren van maatwerk.
3. Baston Wonen informeert huurders bij oplevering van de werkzaamheden over het gebruik van eventuele nieuwe of aangepaste installaties.
4. Huurders worden betrokken bij deze plannen binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersvereniging.
5. De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van het project.
6. Na afronding van het project biedt Baston Wonen huurders voldoende informatie voor het gebruik van de woning en nazorg over het verloop van het project.

a. Informatie en voorlichting bij renovatie

1. Huurder stelt Baston Wonen in de gelegenheid om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Baston Wonen hem daartoe een redelijk voorstel doet.
2. Een redelijk voorstel bij complexgewijze renovatie (met complex worden ten minste 10 woongelegenheden bedoeld) houdt in dat tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel voor renovatie instemt. Dan wordt een voorstel van Baston Wonen vermoed redelijk te zijn.

Bij renovatie van een individuele woning geldt de acht weken termijn van de 70% regeling niet. Als de huurder niet instemt met het voorstel, kan Baston Wonen naar de rechter gaan om een beslissing te vragen over de redelijkheid van het voorstel. In dat geval ligt het procesinitiatief bij Baston wonen.

3. Vindt een huurder, bij een complexgewijze renovatie, ondanks die meerderheid dat het voorstel in zijn geval toch niet redelijk is, dan ligt het initiatief bij de huurder om binnen acht weken de rechter te vragen een oordeel te geven over de redelijkheid van het voorstel.
4. Baston Wonen zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde wil doorvoeren en de (voorlopige) planning van de werkzaamheden. In het voorstel staat ook of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe gespecificeerde huurprijs.

Conform het huurbeleid berekenen we een huurverhoging door voor duurzaamheidsinvesteringen volgens de vergoedingentabel in het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond.
<https://www.aedes.nl/artikelen/energie-en-duurzaamheid/achtergrond/huurverhoging-berekenen-na-verduurzaming.html>

5. Indien we renovatiewerkzaamheden aanbieden waarbij de huurder zelf de keuze heeft deel te nemen, geven we duidelijk aan welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel/niet/aangepast uitgevoerd kunnen worden. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen specificeren we dat.
6. In het voorstel geven we aan of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
7. Zodra er tenminste 70% instemming van de betrokken huurders is, informeren wij de huurder schriftelijk en geven we nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden. Stemmen minder dan 70% van de betrokken bewoners in met het voorstel, dan vindt de renovatie niet plaats.

b. Informatie en voorlichting bij groot onderhoud

1. Baston Wonen is als verhuurder verantwoordelijk voor het noodzakelijke groot onderhoud aan een gebouw en brengt huurders gedurende het hele project en over alle aspecten die voor huurders belangrijk zijn, tijdig op de hoogte.
2. Tegenover die verplichting van Baston Wonen staat de verplichting van de huurder om de uitvoering van de groot onderhoudswerkzaamheden, als deze niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huur, toe te staan. Baston Wonen hoeft geen toestemming te vragen.
3. De groot onderhoudswerkzaamheden brengen geen huurverhoging met zich mee.
4. Indien we optionele groot onderhoudswerkzaamheden aanbieden, geven we duidelijk aan welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel/niet/aangepast uitgevoerd kunnen worden. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen specificeren we dat.

Begeleiding

1. Gedurende het hele project stelt Baston Wonen één of meer contactperso(n)en aan die het vaste aanspreekpunt voor huurders zijn.
2. Afhankelijk van de behoefte van de huurders, de omvang en inhoud van het project kan bij renovatie of groot onderhoud worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek zal plaatsvinden.

Opleveren woning

1. In het geval van renovatie of groot onderhoud die niet mogelijk is in bewoonde staat zal Baston Wonen de huurder(s) tijdig informeren of en in welke mate de woning vrij gemaakt moet worden voor de duur van de werkzaamheden.
2. In geval van renovatie of groot onderhoud waarbij huurder(s) in de woning kan verblijven, zal Baston Wonen de huurder(s) tijdig informeren of en in welke mate de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden vrij gemaakt moeten worden en welke periode het betreft.

(Tijdelijke) Vervangende huisvesting

a. Tijdelijke vervangende huisvesting bij renovatie

1. Huurders die vanwege renovatie (tijdelijk) moeten verhuizen, hebben recht op tijdelijke vervangende huisvesting. Baston Wonen zal hierbij zoveel mogelijk rekening houden met de wensen van de huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen. Er kan sprake zijn van een rustwoning, een logeerwoning of wisselwoning:
 - a. Rustwoning: vaak een ruimte met douche en toilet waar huurders overdag kunnen verblijven voor 1 of 2 dagen. Hiervoor sluit Baston Wonen geen gebruikersovereenkomst af.
 - b. Logeerwoning: een ruimte met voorzieningen om ook enkele nachten te overblijven. Hiervoor sluit Baston Wonen een gebruikersovereenkomst af met de huurders.
 - c. Wisselwoning: een ongemeubileerde woning waar mensen naar verhuizen tijdens het project. Baston Wonen sluit een gebruikersovereenkomst af met de huurders. Huurders ontvangen in deze situatie een verhuiskostenvergoeding.
2. De huurder heeft geen dubbele woonlasten. De huurder betaalt voor de te renoveren woning en niet voor de tijdelijke vervangende huisvesting.
3. Zodra huurder kan terugkeren naar de gerenoveerde woning, levert hij de tijdelijke vervangende woonruimte schoon en in goede staat op conform de gebruikersovereenkomst. Als de huurder schade heeft aangericht in de tijdelijke woonruimte, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed.

b. (Tijdelijke) vervangende huisvesting bij groot onderhoud

Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, heeft de huurder geen recht op een aanbod van Baston Wonen voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting in de vorm van een rustwoning, logeerwoning of wisselwoning.

Reparaties en huurdersonderhoud

1. Baston Wonen zal bij renovatie na de startdatum van het project alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud.
2. Huurder blijft verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden.
(<https://www.baston.nl/ik-huur/reparatie-melden-wie-doet/>)

Leefbaarheid

In geval van overlast maakt Baston Wonen afspraken met politie en gemeente over mogelijkheden tijdens de renovatie zoals 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, en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid.

Vergoedingen

a. Vergoedingen bij renovatie

1. Huurders die als gevolg van de renovatie van hun woning moeten verhuizen (naar een wisselwoning), ontvangen een tegemoetkoming in de kosten. De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten voor het verhuizen en herinrichten van de woning. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks per 1 maart bepaald door de overheid <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027297/2020-02-29>
2. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.
3. Huurder kan per renovatieproject slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
4. Baston Wonen is bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt te verrekenen met de vergoeding(en) waar huurder aanspraak op kan maken.
5. 75% van de vergoeding wordt binnen 30 dagen, nadat bekend is naar welke woning ze verhuizen, op de rekening van de huurder over gemaakt. De overige 25% wordt binnen 30 dagen na het voltooiën van de renovatie overgemaakt op het rekeningnummer van de huurder waarvan de huur door de huurder wordt voldaan.

b. Vergoedingen bij groot onderhoud

Baston Wonen is als verhuurder wettelijk verplicht een gebouw in goede staat van onderhoud te houden. Het gaat dan om constructief onderhoud aan gevels, daken en installaties.

Tegenover die verplichting van Baston Wonen staat de verplichting van de huurder om de uitvoering van de groot onderhoudswerkzaamheden, als deze niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huur, toe te staan. Baston Wonen hoeft daar geen vergoeding voor te betalen aan de huurder. Ook niet als de werkzaamheden zo ingrijpend zijn dat de huurder tijdelijk geen gebruik kan maken van het gehuurde.

c. Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

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.
2. In geval van renovatie of groot onderhoud waardoor aangebrachte Zelf Aangebrachte Voorzieningen 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 voor aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van Baston Wonen en passen bij de geldende regeling voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

d. Vergoeding van voorzieningen Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning

Sommige huurders hebben een woning die is aangepast met subsidie op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Baston Wonen zoekt in overleg met de huurder en de gemeente een passende oplossing voor het (tijdelijk) verwijderen en eventueel herplaatsen van deze voorziening.

e. Overige vergoedingen

Renovatie en groot onderhoud zijn ingrijpende gebeurtenissen waarbij we de gevolgen voor de huurder(s) centraal zetten. Baston Wonen spant zich in om projecten naar tevredenheid van de huurder te laten verlopen. Dit doen we enerzijds door duidelijkheid te bieden met de afspraken in het sociaal plan. Anderzijds denken we actief mee en leveren we maatwerk indien standaardafspraken onvoldoende zijn. We werken samen met en voor de huurder(s).

Klachten

We zijn er voor onze huurders en willen onze dienstverlening continu verbeteren. We hopen dat huurders ook bij het uitvoeren van projecten tevreden zijn, maar dat kan helaas niet altijd. Huurders kunnen een klacht indienen om hun onvrede kenbaar te maken. Baston Wonen probeert de klacht samen met de huurder(s) op te lossen.

Lukt het niet om de klacht samen naar tevredenheid op te lossen, dan kunnen huurders een klacht indienen bij de regionale klachtencommissie (www.klachtencommissiearnhem.nl). Het advies van de regionale klachtencommissie is bindend. Dit betekent dat het geschil daarna in beginsel niet meer aan de rechter kan worden voorgelegd.

Hardheidsclausule

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