

Basis Sociaal Plan

- *Bij vernieuwing en verbetering* -



Opgesteld in samenwerking met Huurdersfederatie Alert

Vastgesteld op 29 januari 2018

Inhoudsopgave

Het Basis Sociaal Plan	3
1. Projectplan (en Sociaal Plan per project)	3
2. Geldigheid.....	4
3. Van toepassing zijnde artikelen	5
3. Rol en bevoegdheden van de bewonerscommissie	7
5. Bemiddeling.....	8
6. Communicatie en participatie	8
7. Participatieproces bij de diverse ingrepen	10
8. Afspraken	12
9. Regeling wisselwoningen	12
10. Afspraken op complexniveau	13
11. Kader externe ondersteuning	13
12. Reglement Vergoedingen bij renovatie, noodzakelijk onderhoud en sloop	14
13. Huurgewenning, dubbele huurlasten en ZAV-vergoeding	15
15. Schade	16
15. Slotbepalingen.....	16

Het Basis Sociaal Plan

Het Basis Sociaal Plan is de basisopzet voor een projectplan op maat. In dit Basis Sociaal Plan leggen Eigen Haard en Huurdersfederatie Alert de basisgaranties vast voor bewoners die te maken krijgen met renovatie, groot-onderhoud, sloop, herstructurering of andere transformatieprocessen.



1. Projectplan (en Sociaal Plan per project)

Voor elk project stellen we een speciaal projectplan op. Dit projectplan bestaat uit een beschrijving van het projectontwerp en een sociaal plan. In het Sociaal plan staan afspraken over minstens de volgende zaken:

- **Aanleiding, ontwerpplan en planning**
 - De aanleiding van het project: waarom is het nodig?
 - Soort ingreep: renovatie met behoud van huurovereenkomst of zonder behoud van huurovereenkomst?
 - Omschrijving van het project: welke woningen vallen onder het project?
 - Beschrijving van het type werkzaamheden en de duur van de werkzaamheden.
 - Geplande startdatum van de werkzaamheden.
- **Bewonersbegeleiding**
 - Invulling van de bewonersbegeleiding: op welke manier worden zij begeleid?
 - Contactpersonen: wie zijn de contactpersonen van de corporatie, bewonerscommissie en/of onafhankelijke bewonersondersteuner?
 - Bereikbaarheid van contactpersonen en spreekuren.
- **Interim beheer**
 - Extra maatregelen om de woningen bij leegstand te beveiligen.
 - Tijdelijke verhuur of het in gebruik geven van woningen die in het project leeg komen
- **Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten**
 - Inzet van douche-, logeer- en verblijfswoningen (alleen bij renovatie met behoud van huurovereenkomst).

- Inzet van wisselwoningen (alleen bij renovatie met behoud van huurovereenkomst als de renovatie niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd).
 - Vergoedingen: financiële tegemoetkoming.
 - Welke vergoedingen worden uitgekeerd bij de verschillende soorten ingrepen.
 - Huurhoogte na de renovatie.
 - Voorwaarden voor het opleveren van de te renoveren of te slopen woning.
 - Het ZAV-beleid van de corporatie (zelf aangebrachte voorzieningen).
- Voorwaarden en regelingen (semi)stadsvernieuwingsurgentie.
 - Voorwaarden voor terugkeer (alleen bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst met terugkeermogelijkheid).
 - Berekening huurverhoging als gevolg van verbeteringen (deze berekening wordt gecheckt volgens de methode van de Huurcommissie).

Als er om bijzondere redenen geen specifiek projectplan wordt vastgesteld dan gelden de regelingen en voorwaarden zoals omschreven in dit Basis Sociaal Plan en in het bijzonder het Reglement Vergoedingen bij Renovatie en Sloop.¹

2. Geldigheid

- Het Sociaal Plan en Reglement Vergoedingen bij Renovatie en Sloop gelden volledig voor alle transformatieprojecten van Eigen Haard.
- Dit Sociaal Plan is een basis. In overleg met bewonerscommissie, stadsdeel of gemeente kan Eigen Haard op complexniveau maatwerk leveren.
- De ingangsdatum van het Basis Sociaal Plan is 29 januari 2018
- De looptijd van het Basis Sociaal Plan is gelijk aan die van de Samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersfederatie Alert.
- Elke twee jaar wordt dit Basis Sociaal Plan geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.
- De directie van Eigen Haard kan het Reglement Vergoedingen bij Renovatie en Sloop, na goedkeuring van Huurdersfederatie Alert, tussentijds wijzigen.
- Bij verschil van interpretatie van dit Basis Sociaal Plan is de arbitrageregeling van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Eigen Haard en Alert van toepassing.

Naast dit Basis Sociaal Plan is er ook nog een aantal landelijke en stedelijke kaders van kracht. Het gaat om:

- Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering 2015 – 2019
- Landsmeerse Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering 2012
- Wet op het Overleg huurder-verhuurder
- Wet op de huurtoeslag
- Leegstandwet
- Regionale Huisvestingsverordening
- Regionaal Convenant Woonruimteverdeling

Wanneer een van deze stedelijke of landelijke kaders wordt gewijzigd, geldt de nieuwe regeling. Als een stedelijk of landelijk kader wordt ingetrokken komt de regeling te vervallen.

Eigen Haard mag sociale huurwoningen alleen verhuren aan huishoudens met een belastbaar inkomen onder de € 36.165 voor gezinnen onder de € 40.349 (prijsspeil 2017). Maar voor stadsvernieuwingsurgenten

¹ In Amsterdam gelden minimaal de Amsterdamse Kaderafspraken voor vernieuwing en verbetering 2015 (KA). Het Basis Sociaal plan is geen vervanging hiervan maar kan een aanvulling zijn. Indien de Amsterdamse Kaderafspraken wijzigen gelden die onverminderd.

wordt een uitzondering gemaakt. Een huishouden met een inkomen tot € 52.180 (prijspeil 2017) kan naar een sociale huurwoning verhuizen.

3. Van toepassing zijnde artikelen

Artikel 1 – Definities

Voor toepassing van het bij dit reglement bepaalde wordt verstaan onder:

1. Toegelaten instelling: een instelling werkzaam in het belang van de volkshuisvesting als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet. Eigen Haard is een toegelaten instelling.
2. Huurder: de pers(o)n(en) op wiens naam de huurovereenkomst gesteld is.
3. Vergoeding: een bijdrage in de kosten die een huurder moet maken als gevolg van door Eigen Haard in de woongegelegenheid uitgevoerde werkzaamheden.
4. Woongegelegenheid: een woning of standplaats met een daarop geplaatste woonwagen, voor zover daar daadwerkelijk door de huurder wordt gewoond.
5. Werkzaamheden: onderhoudswerkzaamheden, sloop- en verbeterwerkzaamheden of combinaties van beiden.
6. Verbeterwerkzaamheden: verandering of toevoeging en/of vervanging van onderdelen gericht op het verhogen van het wooncomfort. Onder verbeterwerkzaamheden wordt in ieder geval niet begrepen het verhelpen van gebreken, ook al wordt daarmee het woongenot verhoogd.
7. Transformatie: verkoop, splitsing, samenvoeging, renovatie, groot-onderhoud, herstructurering of processen van vergelijkbare zwaarte.
8. Sloop/nieuwbouw: het slopen van woningen en vervangen door nieuwe woningen.
9. Onderhoudswerkzaamheden: werkzaamheden die niet vallen onder het begrip sloop- en/of verbeterwerkzaamheden.
10. Verhuizen: het wegens de uitvoering van werkzaamheden, waardoor de woongegelegenheid niet meer kan worden bewoond, geheel of grotendeels ontruimen van de woongegelegenheid en het daaropvolgend (terug)plaatsen van de inboedel in dezelfde of een andere woongegelegenheid.
11. Wisselwoning: een door Eigen Haard beschikbaar gestelde woning waarin tijdelijk verbleven wordt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
12. Reglement vergoedingen: Reglement vergoedingen bij sloop/nieuwbouw en renovatie.

Artikel 2 – Toepasselijkheid

1. Dit Basis Sociaal plan is van toepassing op alle werkzaamheden in woongegelegenheden van Eigen Haard of woongegelegenheden in beheer bij Eigen Haard.
2. Dit Basis Sociaal plan is niet van toepassing ten aanzien van huurovereenkomsten die naar hun aard van korte duur zijn zoals wisselwoningen, noodwoningen, huurovereenkomsten op basis van de leegstandwet, zoals tijdelijke overeenkomsten en gebruikersovereenkomsten.

Artikel 3 - Algemene bepalingen

1. Tot welke vergoeding werkzaamheden aanleiding geven, zijn ter beoordeling van Eigen Haard. De beoordeling wordt gemaakt op basis van het reglement vergoedingen en de concrete omstandigheden. Eigen Haard zal haar beslissing met betrekking tot de omvang van de vergoeding schriftelijk motiveren.
2. Of werkzaamheden al dan niet zonder verhuizing uitgevoerd kunnen worden is aan de beoordeling van Eigen Haard. Eigen Haard zal haar beslissing over de noodzaak van verhuizing schriftelijk motiveren.
3. Eigen Haard kan de vergoeding verrekenen met niet betwiste vorderingen van Eigen Haard op de huurder.
4. Een vergoeding in verband met werkzaamheden wordt per woongelegenheden eenmalig aan de huurder(s) uitgekeerd.
5. Betaling van de vergoeding geschiedt op de bankrekening waarmee de maandelijkse huurpenningen worden betaald, tenzij de huurder schriftelijk een andere bankrekening aanwijst.
6. Indien huurder in verband met een gedwongen verhuizing tijdelijk elders wordt gehuisvest en na uitvoering van de werkzaamheden terugkeert in de gerenoveerde woongelegenheden, dan wordt dat beschouwd als één verhuizing.
7. Wanneer op grond van de geldende wet en/of regelgeving een hogere vergoeding wordt voorgeschreven dan in dit reglement genoemd dan geldt die hogere vergoeding.
8. Voor de start van de werkzaamheden informeert Eigen Haard de huurder of de werkzaamheden gevolgen hebben voor de huurprijs. Verbeteringen die een huurverhoging tot gevolg hebben kunnen alleen worden uitgevoerd als de huurder hiermee instemt

Artikel 4 - Afwijkende afspraken

1. Indien Eigen Haard ten aanzien van een bepaald gebied of complex, in een sociaal plan of anderszins, afspraken maakt over in dit Basis Sociaal Plan geregelde onderwerpen dan gelden die afspraken. Deze afspraken zullen altijd minstens in overeenstemming zijn met de bepalingen van dit Basis Sociaalplan.
2. Indien tussen Eigen Haard en (een) huurder(s) in het kader van het uitvoeren van werkzaamheden afspraken worden gemaakt over het verlenen van diensten door Eigen Haard (bijvoorbeeld hulp bij verhuizing) dan kunnen de (niet betwiste) kosten voor die geleverde diensten in mindering worden gebracht op of verrekend worden met de in dit reglement genoemde vergoedingen.

Artikel 5 - Wijze van vaststelling

1. Dit gewijzigde Basis Sociaal Plan is na instemming van de Huurdersfederatie Alert door een besluit van de directeur Wonen vastgesteld.
2. De directeur Wonen is bevoegd dit Basis Sociaal Plan met instemming van de Huurdersfederatie Alert te wijzigen.

Artikel 6 – Uitleg

1. In geval van een geschil omtrent de uitleg van dit Basis Sociaal Plan beslist de directie van Eigen Haard.
2. Wanneer de rechter in een specifiek geval uitspraak heeft gedaan over een (redelijke) vergoeding zoals bedoeld in dit reglement dan geldt, in dat geval, die uitspraak.

3. Rol en bevoegdheden van de bewonerscommissie



De bewonerscommissie is een door Eigen Haard erkende vertegenwoordiging van alle huurders uit één of meer complexen. In het Reglement Bewonerscommissies staan de rechten en plichten en de bevoegdheden van de bewonerscommissies beschreven. Het Reglement Bewonerscommissies is onderdeel van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Eigen Haard en de Huurdersfederatie Alert (juni 2017). Is er geen bewonerscommissie in het betreffende complex, dan neemt Eigen Haard en/of de lokale huurdersorganisatie het initiatief een commissie op te richten. Als dit niet lukt, kan de lokale huurdersorganisatie in de plaats treden zolang er geen bewonerscommissie is.

Externe procesondersteuning

Bij de start van het proces biedt Eigen Haard de bewonerscommissie ondersteuning aan. In overleg met de corporatie kiest de bewonerscommissie de bewonersondersteuner uit. Die ondersteuner wordt betaald door de corporatie. De lokale huurdersvereniging van Eigen Haard geeft de bewonerscommissie informatie en biedt een cursus aan. Hierin worden de Kaderafspraken (Amsterdam) of het Basis Sociaal Plan uitgelegd en krijgt de bewonerscommissie informatie over haar rechten en plichten tijdens het proces. Deze cursus wordt gegeven door een externe partij zoals !WOON of de Woonbond. De kosten van de cursus betaalt de lokale huurdersvereniging (die hiervoor zo nodig aanvullend budget ontvangt).

Zie voor de voorwaarden Bijlage 2 van de Samenwerkingsovereenkomst, en het aanvullend reglement voor bewonerscommissies die te maken krijgen met transformatieprocessen.

Als een bewonerscommissie een beroep wil doen op deze externe bewonersondersteuning moet deze externe adviseur voordat het planproces begint een offerte opstellen. Deze offerte moet Eigen Haard goedkeuren. De externe adviseur moet voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen en ingeschreven zijn bij de KvK. Onder punt 7 staat het (financiële) kader benoemd.

Renovatieraad of klankbordgroep

Als er in het complex een renovatieraad of klankbordgroep wordt opgericht, kan deze nooit in de plaats treden van de bewonerscommissie. Een renovatieraad of klankbordgroep adviseert gevraagd en ongevraagd de bewonerscommissie, maar heeft niet de bevoegdheden die staan in de Wet op het overleg Huurders Verhuurder.

In overleg met de leden van de klankbordgroep besluit de Huurderskoepel wat de formele positie wordt van de klankbordgroep. Dan bespreken ze ook of de klankbordgroep óf de Huurderskoepel een gekwalificeerd advies mag geven en op welke manier de leden informatie krijgen. Als er tijdens het proces naast de klankbordgroep een bewonerscommissie wordt opgericht, en deze bewonerscommissie met meerderheid van

stemmen gekozen is, neemt de bewonerscommissie de taken van de klankbordgroep over. Ze kunnen er ook voor kiezen om de taken samen uit te voeren.

De informatieplicht en het adviesrecht uit de Overlegwet hanteert Eigen Haard ook bij kleinere projecten.²

5. Bemiddeling

Als een overlegproces vastloopt of dreigt vast te lopen, kunnen de bewonerscommissie en Eigen Haard samen besluiten een onafhankelijke voorzitter in te schakelen die de vergaderingen leidt. De voorzitter krijgt de taak om het proces weer op gang te brengen.

6. Communicatie en participatie

Voorafgaand aan een transformatie (alleen herstructurering, sloop, renovatie en samenvoeging/splitsing) stellen we altijd een participatieplan op indien er sprake is van 10 of meer woningen. De betrokken bewonerscommissie en/of lokale huurdersorganisatie ontvangt die ter informatie. Voor de bewoners begint het proces nadat de eerste aankondiging van de planvorming door de bewoners of bewonerscommissie is ontvangen. Het proces eindigt bij de nazorg tijdens op de oplevering van de nieuwe dan wel verbeterde woningen.

Het participatieplan bestaat uit minstens de volgende onderdelen. Een beschrijving van:

- de participatie van bewoners bij de mijlpalen in het proces: in de oriëntatiefase geven zij advies op het voorkeursscenario en in de ontwikkelingsfase geven zij advies op het sociaal plan en het ontwerpplan (projectplan);
- de samenwerking tussen de corporatie, de bewonerscommissie en de huurdersondersteuner.
- de verwachtingen over en weer: waar kunnen huurders wel en niet over meepraten? Het doel van de participatie in het project;
- de rol en de positie van de bewonerscommissie gerelateerd aan de participatieladder (zie pag 9);
- de informatievoorziening en de participatie- en communicatie-instrumenten.
- het niveau van de participatie per fase (zie participatieladder) en een beschrijving van de te betrekken groep huurders; de tijdsplanning, inclusief de planning van de gekwalificeerde adviesaanvraag en reactietermijn bij andere (in)-formele momenten van besluitvorming;
- de wijze waarop de corporatie de inbreng van de bewonerscommissie betreft in haar besluitvorming;
- de vorm van overleg bij wijziging van de plannen tijdens de uitvoeringsfase;
- afspraken over evaluatie van het participatietraject;
- de manier waarop de lokale huurdersvereniging (en in Amsterdam !Woon) wordt geïnformeerd door de corporatie over het voornemen een project te starten (startbesluit). Het participatieplan wordt ter kennisneming aan de Huurdersfederatie Alert gestuurd.

De ervaring leert dat het noodzakelijke draagvlak voor de transformatie vooral tot stand komt als huurders en bewonerscommissie tijdig en adequaat zijn geïnformeerd en zij zoveel mogelijk worden ondersteund en betrokken bij de te nemen keuzes en besluiten. Voor huurders en andere direct betrokkenen moet inzichtelijk zijn waar hun inbreng in het proces uit kan bestaan.

² Kleinere projecten tot tien woningen. Bij minder dan tien woningen wordt, tenzij anders wordt overeengekomen, één op één contact opgenomen met de bewoners.



De Participatieladder

De participatieladder is een instrument waarmee kan worden benoemd en vastgesteld in welke mate er invloed uitgeoefend kan worden.

<p><u>1. Informeren</u> Participatie begint met informatie uitwisselen. Het vormt de basis om te kunnen participeren. De minimale vorm van participatie is in de rol van toehoorder. In de overlegwet is het recht op informatie bij vernieuwingsprojecten voor bewoners vastgelegd.</p> <p><u>2. Raadplegen</u> Een sport hoger op de participatieladder hebben de bewoners de rol van geconsulteerde. Tijdens het renovatieproject bepaalt de verhuurder de agenda en consulteert betrokkenen, zoals bewoners en stadsdeel bij de ontwikkeling van de plannen. De verhuurder toetst bij bewoners hoe zij over de plannen. De resultaten uit de gesprekken zijn niet bindend voor de besluitvorming.</p> <p><u>3a. Adviseren</u> Op de volgende sport van de participatieladder hebben de bewoners de rol van adviseur. De verhuurder stelt de gespreksagenda op en vraagt bewoners tijdens de planontwikkeling adviezen op basis van de plannen te formuleren. De adviezen zijn niet bindend voor de besluitvorming.</p>	<p><u>3b. Ontwerpen</u> Een variant van adviseren is (mee)ontwerpen. Bewoners zijn ervaringsdeskundig, en leveren een bijdrage aan de planvorming voor buurt.</p> <p><u>4. Meebeslissen</u> In de rol van medebeslisser betreft de corporatie de bewoners bij de planvorming en heeft het oordeel van de bewoners een bindende rol in de besluitvorming.</p> <p><u>5. Samenwerken</u> Samenwerken is de hoogste vorm van participatie: samen tekenen, samen beslissen, samen uitvoeren en/of samen betalen. Een voorbeeld is een vereniging van eigenaren. In contractvorm leggen partners dan vast wie wat doet en wanneer. of woning. De bijdrage is niet bindend voor de besluitvorming.</p>
--	---

7. Participatieproces bij de diverse ingrepen

Bij een transformatie zijn er verschillende ingrepen die gevolgen hebben voor de woonsituatie van de bewoners: onderhoud, renovatie, sloop en herstructurering. Deze opsomming volgt de Amsterdamse Kaderafspraken. Voor de wet wordt er geen onderscheid gemaakt tussen lichte en zware renovatiewerkzaamheden.

Onderhoud

Onder onderhoud verstaan we alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden die aan het gebouw en de woningen worden gedaan om het woongenot en de kwaliteit van de woning of het woongebouw te handhaven. De bewonerscommissie wordt betrokken bij de planvorming. De huurders ontvangen geen vergoeding.

Renovatie

Het vernieuwen of verbeteren van een woongebouw of complex met door veranderingen en/of toevoegingen. Wettelijk is bepaald dat ook sloop en nieuwbouw hieronder valt.

Groot onderhoud met behoud van huurovereenkomst

Bij sommige werkzaamheden is een (tijdelijke) verhuizing noodzakelijk, bijvoorbeeld bij funderingsherstel. Voor deze categorie werkzaamheden is een apart artikel opgenomen in het Reglement Vergoedingen bij Renovatie en Sloop. De bewonerscommissie wordt betrokken bij de planvorming. De huurders ontvangen een vergoeding volgens de Regeling Vergoedingen bij Renovatie en Sloop.

Renovatie in combinatie met noodzakelijk onderhoud met behoud van huurovereenkomst in bewoonde staat

Onder een renovatie in bewoonde staat verstaan we een renovatie waarvoor de bewoner niet tijdelijk hoeft te verhuizen. Wel is er vaak sprake van overlast waaruit onvermijdbare kosten voor de herinrichting voortvloeien.

Renovatie in combinatie met noodzakelijk onderhoud met behoud van huurovereenkomst in niet bewoonde staat

Een grote of ingrijpende renovatie is een renovatie die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd. Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst kunnen legale huurders zonder toetsingsvoorwaarden terugkeren naar de woning, ongeacht inkomen en gezinssamenstelling.

Samenvoegen

Bij samenvoegen worden van meerdere woningen één wooneenheid gemaakt. In de meerderheid van de gevallen kunnen de oorspronkelijke bewoners niet terugkeren naar de samengevoegde woning omdat de woning niet meer passend kan zijn. Bijvoorbeeld vanwege de omvang van het huishouden en het inkomen. Alleen als de woning passend is voor het huishouden, is terugkeer aan de orde. Eigen Haard stelt regels op voor de mogelijke terugkeer. De regels worden opgenomen in het Sociaal Plan. Als de woning wordt samengevoegd en de huurder om die reden de woning moet verlaten, wordt de huur van de woning wegens dringend eigen gebruik opgezegd en komt de huurder in aanmerking voor een eenmalige verhuiskostenvergoeding. Zie hiervoor het Reglement Vergoedingen bij Renovatie en Sloop en 'renovatie met beëindiging huurovereenkomst'.

Bij terugkeer geniet de oorspronkelijke huurder de voorkeur.

Renovatie of sloop-nieuwbouw met beëindiging van huurovereenkomst³

Onder renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst wordt bedoeld dat de huurders na de renovatie niet kunnen terugkeren naar de woning en de huurovereenkomst wordt ontbonden. De gemeente geeft een

³ NB Verschil tussen renovatie met verbreken huurovereenkomst waarbij bewoners wel of niet kunnen terugkeren binnen het complex: Bij geen terugkeer wordt alleen gesproken met bewoners over het sociaal plan. Indien wel terugkeer in het project, wordt ook over het ontwerp gesproken

peildatum af. Na de peildatum start de herhuisvesting. Vanaf de peildatum is er ook recht op een vergoeding. Zie hiervoor het Reglement Vergoedingen bij Renovatie en Sloop.

NB: de peildatum wordt na overleg tussen de bewonerscommissie, Eigen Haard en de gemeente vastgesteld. En zo gekozen dat de bewoners ten minste een jaar de tijd hebben om vervangende woonruimte te zoeken. De peildatum wordt bepaald na de vaststelling van de bouwplannen en het Sociaal Plan. Eigen Haard zorgt ervoor dat op de peildatum met alle bewoners contact is gelegd en dat zij op de hoogte zijn van hun stadsvernieuwingsstatus.

Sloop

Een besluit tot een sloopvoornemen wordt eerst door Eigen Haard genomen. De gemeente geeft na goedkeuring een sloopvergunning af. De bewoners hebben inspraak op besluiten van de gemeente. Na de peildatum start de herhuisvesting. Vanaf deze peildatum bestaat ook het recht op vergoeding. Zie hiervoor het Reglement Vergoedingen bij Renovatie en Sloop. De peildatum wordt na overleg tussen de bewoners(commisies), Eigen Haard en de gemeente of het stadsdeel vastgesteld en zo gekozen dat bewoners minstens één jaar de tijd hebben om vervangende woonruimte te zoeken. De peildatum wordt na de ontwikkelfase vastgesteld. Eigen Haard zorgt ervoor dat op de peildatum met alle bewoners contact is gelegd en dat zij op de hoogte zijn van hun stadsvernieuwingsstatus. De stadsvernieuwingsurgentie gaat in op de peildatum.

Regeling voorrang bij nieuwbouw na sloop

Deze regeling wordt op lokaal niveau besproken en indien van toepassing in het sociaal plan van het project opgenomen.

Terugkeerregeling

Idem als hierboven.



8. Afspraken

- De bewonerscommissie wordt uitsluitend bij de planvorming betrokken als er sprake is van terugkeer. Zij wordt wel betrokken bij totstandkoming van een sociaal plan.
- Vooraf wordt een participatieplan opgesteld en overeengekomen met de bewonerscommissie en/of de lokale huurdersorganisatie.
- De bewonerscommissie kan een beroep doen op externe ondersteuning volgens het gestelde (financiële) kader.
- Eigen Haard stelt, in overleg met de bewonerscommissie, een ontwerp en een sociaal plan op. Gezamenlijk vormt dit het projectplan.
- Het projectplan wordt voor gekwalificeerd advies voorgelegd aan de bewonerscommissie.
- Als er geen bewonerscommissie is, wordt het projectplan voor advies voorgelegd aan de lokale huurdersorganisatie.
- Om op basis van de adviesaanvraag een onderbouwd gekwalificeerd advies namens de bewoners te kunnen uitbrengen, kan de bewonerscommissie een schriftelijke bewonersraadpleging organiseren over het projectplan.
- Eigen Haard en de bewonerscommissie bepalen samen de invulling en de uitvoering van de bewonersraadpleging. De bewonersraadpleging wordt door een derde deskundige partij uitgevoerd en Eigen Haard ondersteunt de bewonerscommissie (met geld en middelen).
- Om de plannen daadwerkelijk uit te voeren moet Eigen Haard met iedere individuele bewoner tot overeenstemming gekomen zijn. Overeenstemming wordt bereikt door middel van een renovatievoorstel waarbij minimaal 70% van de huurders instemt conform de wettelijke regels. Dit geldt alleen bij renovatie met behoud van huurovereenkomst. Deze 70% geldt uitsluitend in complexen met tien of meer huurders.
- Als er geen bewonerscommissie is, neemt Eigen Haard het initiatief er een op te richten. Als er geen belangstelling voor is, kan de lokale huurdersorganisatie in de plaats treden.
- De netto huur van de renovatie- en/of sloopwoning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- Als huurders in een wisselwoning verblijven, wordt de huurprijs niet per 1 juli verhoogd. In het geval van het verbreken van de huurovereenkomst wordt ook aan het einde van de oriëntatiefase een gekwalificeerd advies gevraagd aan de bewonerscommissie over het voorkeursscenario (dus niet alleen aan het eind over het definitief concept projectplan).
- Elke bewoner krijgt, indien nodig, persoonlijke begeleiding, eventueel ook bij het zoeken naar een andere woning.
- Kent het project bijzondere omstandigheden, zoals de herhuisvesting van veel grote gezinnen of ouderen, dan kan de herhuisvestingperiode worden verlengd tot maximaal 18 maanden.
- De woning moet bij verhuizing leeg en bezemschoon zijn en veilig worden achtergelaten.⁴
- Bij advies over het Sociaal Plan geldt dat een meerderheid van de reguliere huurders in moet stemmen met het plan.

9. Regeling wisselwoningen

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst zorgt Eigen Haard voor wisselwoningen als de renovatie niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd. De huurder verhuist naar de wisselwoning en verhuist na de renovatie weer terug. Bij de verhuizing naar een wisselwoning heeft de huurder recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding. De verhuiskostenvergoeding wordt maximaal een keer uitgekeerd. In een wisselwoningovereenkomst maken de corporatie en de huurder afspraken over de huurprijs, de jaarlijkse huurverhoging en de duur van het verblijf in de wisselwoning. De netto huur (exclusief servicekosten) van de wisselwoning is bij de start van de wisselwoningovereenkomst niet hoger dan de netto huur van de oude woning, tenzij de wisselwoning op verzoek van de huurder wordt voorzien van extra van kwaliteit. De wisselwoning is gestoffeerd en voorzien van een aansluiting op water, gas en licht. De huurder heeft voor de verhuizing van en naar de wisselwoning twee weken de tijd.

Als de wisselwoning een gewone woning betreft dan zorgt de huurder zelf voor de opslag van zijn eventuele overtollige spullen. Is de woning een portocabine, container, caravan of iets dergelijks dan zorgt Eigen Haard voor de opslag van de overtollige spullen.

⁴ In het sociaal plan van het project zelf wordt hiervoor een checklist opgenomen.

10. Afspraken op complexniveau

Naast de collectieve afspraken die voor alle renovaties, samenvoegingen of splitsingen en sloopprojecten van toepassing zijn, worden er op complexniveau specifieke afspraken gemaakt tussen Eigen Haard en de bewonerscommissie. Deze afspraken worden opgenomen in het Sociaal Plan en (indien van toepassing) samen met de technische brochure aan de bewonerscommissie voorgelegd voor gekwalificeerd advies. Zie pagina 1 voor de inhoud van het sociaal plan.

11. Kader externe ondersteuning

Eigen Haard en de bewonerscommissies die te maken krijgen met transformatieprocessen hebben een gezamenlijk belang bij een goed verlopend proces. Om dat te garanderen kan de bewonerscommissie, onder bepaalde voorwaarden, in aanmerking komen voor externe procesondersteuning. De voorwaarden waaronder en de mate waarin dit kan, staan in bijlage 2 van de Samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersfederatie Alert en Eigen Haard. De bewonerscommissie informeert de lokale huurdersorganisatie over haar aanvraag voor externe procesondersteuning.

De externe ondersteuning moet voldoen aan het gestelde kwaliteitseisen, referenties kunnen overleggen, inzicht verschaffen in uurtarieven en ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Het maximale uurtarief voor externe ondersteuning is € 90 exclusief BTW.

Als een bewonerscommissie externe procesondersteuning wenst, moet er voorafgaand aan het planproces een begroting worden opgesteld door de beoogde adviseur (zie hieronder). De begroting moet worden goedgekeurd door de projectverantwoordelijke bij Eigen Haard. Hier kan in overleg met Eigen Haard van worden afgeweken, mits goed gemotiveerd.⁵

Activiteiten	fase	frequentie	max uren	totaal
Bijwonen bewonersbijeenkomsten (1 ^e + bijeenkomst presentatie voorkeursscenario)	oriëntatiefase	2	4	8
Ondersteuning en advisering bewonerscommissie over het participatie-en communicatieplan	oriëntatiefase	1	4	4
Ondersteuning en advisering voorkeursscenario	oriëntatiefase	1	4	4
Bijwonen relevante overleggen inclusief voorbereiding (1x per maand)	oriëntatiefase	3	4	12
Evaluatiegesprek oriëntatiefase	oriëntatiefase	1	2	2
Bijwonen relevante overleggen inclusief voorbereiding (1x per maand)	oriëntatiefase	6	4	24
Ondersteuning gekwalificeerd advies planontwerp (sociaal plan/ontwerp)	oriëntatiefase	1	4	4
Evaluatiegesprek ontwikkelfase	oriëntatiefase	1	2	2
Totaal uren				60

⁵ Uren zijn ook afhankelijk van het procesverloop. Bij vervolgaafspraken of uitbreiding volgt een nieuwe offerte.



12. Reglement Vergoedingen bij renovatie, noodzakelijk onderhoud en sloop

Dit reglement bevat het beleid van Eigen Haard over de door de woningstichting gehanteerde vergoedingen en voorwaarden bij sloop en/of het uitvoeren van werkzaamheden in haar woongelegenheden.

Vergoeding in verband met gedwongen verhuizing als gevolg van sloop- en verbeterwerkzaamheden

- a. Eigen Haard keert in overeenstemming met lid 2 van dit artikel een vergoeding uit bij een verhuizing die noodzakelijk is in verband met voorgenomen sloop- en/of verbeterwerkzaamheden in de woongelegheden.
- b. De vergoeding van Eigen Haard bedraagt: € 5.910 (prijspeil 2017) voor een (zelfstandige) woongelegheden en/of voor een standplaats met woonwagen.
- c. De eerste betaling van € 3.000 van de vergoeding vindt plaats 14 dagen na schriftelijke instemming van de huurder met de sloop- en/of verbeterwerkzaamheden. Het tweede gedeelte van de betaling vindt plaats nadat de woongelegheden, in overeenstemming met wat daarover door Eigen Haard is vermeld, door de huurder wordt opgeleverd. Afhankelijk van de concrete omstandigheden kan Eigen Haard afwijken van deze wijze van betaling.

Vergoeding tijdelijke verhuizing als gevolg van onderhoudswerkzaamheden

- a. Eigen Haard keert in overeenstemming met lid 2 van dit artikel een vergoeding uit bij een noodzakelijke verhuizing in verband met voorgenomen onderhoudswerkzaamheden (bijvoorbeeld funderingsherstel) in de woongelegheden.
- b. De vergoeding is gebaseerd op reële en aantoonbaar gemaakte kosten die een rechtstreeks gevolg zijn van de dringende werkzaamheden. Met een minimum van € 500 en een maximum € 2.950 (prijspeil 2017) voor (zelfstandige) woongelegenheden.
- c. De bijdrage wordt in één termijn betaald aan de huurder. Uitbetaling gebeurt 14 dagen nadat de huurder schriftelijk heeft ingestemd zijn medewerking te verlenen. Afhankelijk van de concrete omstandigheden kan Eigen Haard afwijken van deze wijze van betaling.
- d. Het verwijderen van asbest waarbij de huurder tijdelijk niet in zijn woning kan verblijven, valt hier niet onder. Eigen Haard vergoedt in deze situatie wel schade die door nalaten of toedoen van Eigen Haard is veroorzaakt. Eigen Haard regelt in overleg met de huurder tijdelijk onderdak indien de huurder daar zelf niet in kan voorzien.

Vergoeding in verband met werkzaamheden zonder noodzakelijke verhuizing

- a. Eigen Haard keert, in overeenstemming met lid 4 en lid 5 van dit artikel een vergoeding uit bij werkzaamheden in de woongelegheden waarbij verhuizing niet noodzakelijk is.

- b. De bijdrage wordt in één termijn betaald nadat de huurder schriftelijk heeft ingestemd zijn medewerking te verlenen aan de werkzaamheden. Afhankelijk van de concrete omstandigheden kan Eigen Haard afwijken van deze betaling.
- c. In het geval van kleine werkzaamheden keert Eigen Haard geen vergoeding uit. Hiervan is onder andere sprake bij het enkel plaatsen of aanbrengen van:
 - centrale verwarming (HR of HR combi)
 - dubbele beglazing zonder aanpassing van de gevels
 - voorzieningen ten behoeve van duurzaamheid
 - aanbrengen van isolatie
 - aanbrengen van mechanische ventilatie

De tegemoetkoming bedraagt € 568 (prijspeil 2017) voor verbeteringen in de woning met een duur tot twee kalenderweken. Voor verbeteringen in de woning die langer duren dan twee kalenderweken is de vergoeding per kalenderdag € 50 bovenop de € 568 oplopend tot een maximum van € 1704 (prijspeil 2017).

Overige

Bij een CV-verketeling of het treffen van isolatiemaatregelen stelt Eigen Haard geen vergoeding beschikbaar.

13. Huurgewenning, dubbele huurlasten en ZAV-vergoeding

Huurgewenning

Voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens⁶ en € 40.349 (prijspeil 2017).

Deze regeling geldt zowel bij sloop als bij renovatie met een verplicht renovatiepakket. Als de nieuwe netto huur meer dan € 50 hoger is dan de oude netto huur komt men in aanmerking voor een bijdrage. Deze bijdrage is het eerste jaar 75%, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25% van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur minus € 50. Als de nieuwe huur meer dan € 180 hoger is dan de oude huur ontvangt de huurder een maximale bijdrage van 75%, 50% of 25% van € 130. In de bijlage is een rekenvoorbeeld opgenomen.

Dubbele huurlasten

Bij definitieve verhuizing naar een andere woning heeft de huurder een verhuistermijn van twee weken waarin geen dubbele huur in rekening wordt gebracht.

ZAV-vergoedingen

Eigen Haard biedt een vergoeding voor de door de bewoner zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). De vergoeding is conform het reguliere ZAV-beleid van Eigen Haard. (zie bijlage). Bij ZAV-vergoedingen gaat het om ZAV's die vóór de peildatum zijn aangebracht. ZAV's die niet vergoed worden, kan men meenemen.

14. Schade

Raken de eigendommen van de huurder tijdens de werkzaamheden beschadigd dan dient de huurder die schade te melden, zowel bij Eigen Haard als bij zijn verzekeringsmaatschappij. In eerste instantie zal de verzekeringsmaatschappij van de huurder belast zijn met de afhandeling van de eventuele schade. Wordt de schade niet door de verzekeringsmaatschappij van de huurder hersteld dan wel vergoed of is de huurder niet verzekerd, dan zal de verzekeringsmaatschappij van Eigen Haard de zaak in behandeling nemen. Als de verzekeringsmaatschappij van Eigen Haard, Eigen Haard aansprakelijk acht, dan zal de omvang van de schade door de verzekeraar worden vastgesteld via een taxatie door een expert. Als de huurder zich niet in het voorstel van de verzekeraar van Eigen Haard kan vinden, heeft de huurder voor eigen rekening recht op contra-expertise en zal dat rapport aan de verzekeraar van Eigen Haard worden overgelegd. De verzekeraar zal aan de hand daarvan bekijken of een aangepast voorstel tot vergoeding wordt gedaan.

⁶ Inkomensgrenzen huurtoeslag: 2017: Alleenstaand jonger dan AOW-leeftijd = € 22.200 ; Meerpersoons jonger dan AOW-leeftijd: € 30.150. Alleenstaand AOW-leeftijd = € 22.200 ; Meerpersoons AOW-leeftijd: € 30.175.

15. Slotbepalingen

Verkoop

Als er sprake is van verkoop van woningen van Eigen Haard geldt het speciaal daarvoor afgesproken Sociaal Plan bij Verkoop. Informatie over de huidige regeling Verkoop is te vinden op de website van Eigen Haard: <https://www.eigenhaard.nl/informatie-en-service/sociale-huur/kopen-of-blijven-huren/mijn-huurwoning-kopen>

Hardheidsclausule

Als de gevolgen van het Basis Sociaal Plan voor een huurder aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder verzoekt Eigen Haard dan om in zijn of haar geval af te wijken van het Basis Sociaal Plan. Eigen Haard neemt over dit verzoek binnen dertig dagen een beslissing. Binnen één week wordt de beslissing schriftelijk en met redenen aan de huurder meegedeeld. De beroepen op de hardheidsclausule spelen een rol bij de evaluatie van dit Basis Sociaal Plan.

Geschillen

Individuele huurders kunnen een geschil over de toepassing van het Basis Sociaal Plan schriftelijk en gemotiveerd voorleggen aan de geschillencommissie van Eigen Haard.

Evaluatie

Dit Basis Sociaal Plan (als basistekst) zal een keer per twee jaar met Huurdersfederatie Alert worden geëvalueerd, of eerder mocht het noodzakelijk zijn.

