



Sociaal Plan

Rechten en plichten bij
sloop, woningverbetering
en gepland onderhoud



**Wierden
en Borgen**

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Leeswijzer Sociaal Plan	6
Lijst van definities Uitleg van belangrijkste begrippen	7
1. Basisafspraken Hoe gaan we met elkaar om	9
1.1 5-stappenplan	11
1.2 Bescherming voor huurders	13
2. Basisplan Sloop	14
2.1 Algemene regels en maatwerkoplossingen	14
2.2 Gelegenheid voor inspraak	14
2.3 Eerste huisbezoek	14
2.4 Sloopvoorstel	14
2.5 Sloopbesluit	15
2.6 Tweede huisbezoek	15
2.7 Gefaseerd slopen en verhuizen	16
2.8 Terugkeer na sloop en nieuwbouw	16
2.9 Een nieuwe woning vinden	16
2.10 Passend toewijzen	16
2.11 Opleveren van de te slopen woning	18
2.12 Aandacht voor leefbaarheid	18
2.13 Regels en vergoedingen bij verhuizing	19
2.14 Overige (financiële) regelingen	21
3. Basisplan Woningverbetering in onbewoonde staat	22
3.1 Algemene regels en maatwerkoplossingen	22
3.2 Gelegenheid voor inspraak	22
3.3 Eerste huisbezoek en woningopname	22
3.4 Voorstel voor woningverbetering	22
3.5 Besluit tot woningverbetering	23
3.6 Tweede huisbezoek	23

3.7	Gefaseerd verbeteren en verhuizen	24
3.8	Aandacht voor leefbaarheid	24
3.9	Tijdelijke verhuisregeling	25
3.10	Vergoedingen	26
3.11	Schadeherstel	26
3.12	Overige (financiële) regelingen	27
4.	Basisplan Woningverbetering in bewoonde staat	28
4.1	Algemene regels en maatwerkoplossingen	28
4.2	Gelegenheid voor inspraak	29
4.3	Eerste huisbezoek en woningopname	29
4.4	Voorstel voor woning-verbetering en zo nodig tweede huisbezoek	29
4.5	Besluit tot woningverbetering	29
4.6	Tijdelijke voorzieningen	29
4.7	Vergoedingen	30
4.8	Schadeherstel	30
4.9	Aandachtspunten tijdens de uitvoering	31
5.	Basisplan gepland onderhoud	32
5.1	Onderhoudswerkzaamheden	32
5.2	Tijdelijke voorzieningen	33
5.3	Vergoedingen	33
5.4	Schadeherstel	33
5.5	Verantwoordelijkheden bewoners	35
	Bijlage I Vergoedingentabel	36
	Vergoedingen bij sloop	36
	Vergoedingen bij woningverbetering in onbewoonde staat	37
	Vergoedingen bij woningverbetering in bewoonde staat	38
	Vergoedingen bij groot onderhoud werkzaamheden	38

Inleiding

Aan elke woning moet zo nu en dan wat gebeuren. En elke ingreep in een woning heeft impact op de huurders. Dat geldt zowel bij sloop, als bij woningverbetering en onderhoud. Woningstichting Wierden en Borgen en de huurdersorganisaties hebben daarom gezamenlijk een Sociaal Plan opgesteld dat huurders duidelijkheid geeft over de procedures, de beslissingen en de consequenties van grote en kleine ingrepen. De betrokken huurdersorganisaties zijn Huurdersvereniging De Marne-De Terpen, Stichting huurdersorganisatie HEG en Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk.

Wat staat er in het Sociaal Plan?

Dit Sociaal Plan gaat in op de rechten en plichten van huurders en Wierden en Borgen bij sloop, woningverbetering en gepland onderhoud van woningen. Het doel is duidelijkheid scheppen over hoe we in die verschillende situaties met elkaar omgaan.

Het Sociaal Plan begint met de basisafspraken. Deze gelden in alle situaties. Daarna volgen de basisplannen:

- Sloop
- Woningverbetering in onbewoonde staat
- Woningverbetering in bewoonde staat
- Gepland onderhoud

Voor wie zijn de basisplannen?

De basisplannen zijn alleen van toepassing op huurders in de betreffende situatie. Het basisplan Sloop is dus relevant voor huurders die te maken krijgen met sloop en nieuwbouw van de woning. Soms is er sprake van woningverbetering én gepland onderhoud. In zo'n gemengd project worden door Wierden en Borgen en de

huurdersvertegenwoordiging nadere afspraken gemaakt. Het schema op pagina 6 geeft aan welk basisplan in welke situatie van toepassing is. Per basisplan worden op hoofdlijnen de rechten, keuzes en vergoedingen aangegeven.

Individuele omstandigheden van huurders

Huurders kunnen tijdens het project niet alleen rekenen op vergoedingen, maar ook op begeleiding en dienstverlening op maat. Waar de ene huurder zich in een project prima redt, kan de ander wel wat hulp gebruiken. Wierden en Borgen vindt het belangrijk om tijdens het project goed contact te houden met de huurder en hierin een actieve rol te spelen.

Demografische factoren

Bij de uitvoering van werkzaamheden willen we rekening houden met de bewoners, de woonomgeving en de woonsituatie. Gedurende de werkzaamheden moet de buurt leefbaar blijven. Daarom hebben we aandacht voor ouderen, spelende kinderen, natuur en verkeer. Door samenwerking met gemeente, instanties en de aannemer zorgen we voor een leefbare omgeving.

Maatwerk in het aardbevingsgebied

In regionaal verband hebben woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers met elkaar gesproken over sloop en nieuwbouw in het aardbevingsgebied. Dit heeft geleid tot aanvullende afspraken voor huurders in het aardbevingsgebied.

Stap 1: Leeswijzer Sociaal plan

De inleiding vertelt welk basisplan binnen het Sociaal Plan voor welke huurder geldt. Hiervoor staat een handig schema op pagina 6. Ook bevat de inleiding een aantal vaak gebruikte definities.

In hoofdstuk 1 worden de basisafspraken behandeld, zoals het 5-stappenplan.

Vervolgens komen de basisplannen aan bod:

- Hoofdstuk 2: Basisplan Sloop
- Hoofdstuk 3: Basisplan Woningverbetering onbewoonde staat
- Hoofdstuk 4: Basisplan Woningverbetering bewoonde staat
- Hoofdstuk 5: Basisplan Gepland onderhoud

In de bijlage staan alle vergoedingen in 1 overzicht.

Lees je dit als huurder?

Richt je dan op het basisplan dat voor jou geldt. Er staat namelijk veel vergelijkbare informatie in de basisplannen. Je kunt gemakkelijk het overzicht kwijtraken.

Veel leesplezier!



Leeswijzer Sociaal Plan



Welk basisplan geldt voor jou en wat zijn de belangrijkste punten?

Basisplan Sloop

1

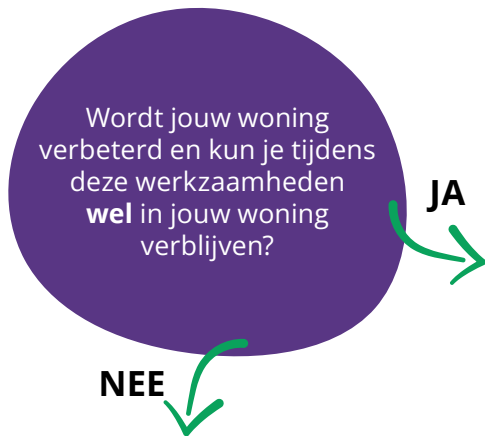
- Tijdelijke wisselwoning
- Voorrang op nieuwe woning
- Verhuis- en herinrichtingsvergoeding
- Mogelijk aanvullende vergoedingen (tabel)



Basisplan Woningverbetering in *onbewoonde* staat

2

- Tijdelijke logeerwoning
- Verhuizing wordt geregeld
- Vergoeding (tabel)



Basisplan Woningverbetering in *bewoonde* staat

3

- Vergoeding per werkzaamheid (tabel)
- In individuele gevallen (bijv. bij ziekte) kan er een tijdelijke logeerwoning verzorgd worden.



Basisplan Gepland onderhoud

4

Bij gepland onderhoud gaat het om zaken zoals vervanging sanitair, keuken en kozijnen. Werkzaamheden waarvoor toegang tot de woning nodig is. Er is een vaste vergoeding voor een aantal werkzaamheden.

Lijst van definities

Uitleg van belangrijkste begrippen

Basisafspraken

De basisafspraken vormen het algemeen reglement met de rechten en plichten van huurders en verhuurders bij sloop, woningverbetering en onderhoud.

Beëindiging huurcontract

Het sloopbesluit leidt tot beëindiging van het huurcontract voor de te slopen woning. De huurder ontvangt minimaal 6 maanden voor de sloopdatum een bevestiging van de beëindiging van het huurcontract.

Bewonerscommissie

Een commissie van bewoners die gevraagd en ongevraagd advies geeft over zaken die van belang zijn voor de huurders die zij vertegenwoordigt (Wet op het Overleg Huurders Verhuurders, artikel 1 sub g).

Een bewonerscommissie kan ook de rol van projectcommissie vervullen.

Bewonersdocument

In het tweede huisbezoek maken Wierden en Borgen en de huurder individuele afspraken over de uitvoering van het Projectplan. Deze afspraken worden vastgelegd in het individuele bewonersdocument die elke huurder ontvangt.

Complex

Een aantal woningen die samen een bouwkundige eenheid vormen (bijvoorbeeld een woningblok, flat of gelijke woningen).

Draagvlakmeting

Een besluit voor sloop of woningverbetering kan pas worden genomen als minimaal 70 procent van de huurders met het voorstel instemt. Dit wordt gemeten in een draagvlakmeting. Het voorstel

voor sloop of woningverbetering is gebaseerd op het participatietraject dat gezamenlijk is afgelegd. Als de huurder akkoord gaat met het voorstel, ondertekent hij de bijgevoegde kkoordverklaring en stuurt deze op naar Wierden Borgen. Deze reactie telt mee in de draagvlakmeting. Bij projecten waarbij minder dan 10 huurders betrokken zijn, of wanneer er geen sprake is van een complex, dient elke huurder individueel in te stemmen met de woningverbetering.

Gemengd project

Een gemengd project bestaat deels uit woningverbetering en deels uit (gepland) onderhoud. Daarbij worden verschillende werkzaamheden in de woningen uitgevoerd. De precieze werkzaamheden worden in het bewonersdocument beschreven.

Huurder

Een huurder is een bewoner met een reguliere huurovereenkomst voor een woning.

Huurdersorganisatie

Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van een groep huurders, project overstijgend.

Indexeren vergoedingen

Het jaarlijks aanpassen van de vergoedingen op basis van het jaarlijkse inflatiecijfer zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Gepland onderhoud

Gepland onderhoud omvat het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden (BW 7:220 lid 1) op complexniveau. Dit buitengewoon of planmatig onderhoud overstijgt het dagelijks, gewoon of niet-planmatig onderhoud.



Passend toewijzen

Dit betekent dat Wierden en Borgen bij woningtoewijzing rekening houdt met de doelgroep(en), de grootte van de woning en de prijs van de woning in relatie tot het inkomen.

Peildatum

De datum waarop het Sociaal Plan in werking treedt. Vanaf de peildatum kan de huurder rechten aan het Sociaal Plan ontnemen.

Projectcommissie

Bij sloop/nieuwbouw en woningverbetering in onbewoonde staat wordt altijd een projectcommissie ingesteld, bestaande uit de bewonerscommissie en/of eventueel andere betrokken huurders. De projectcommissie kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen over zaken die de huurders raken.

Projectplan

Een plan waarin per project alle afspraken staan die voor huurder en verhuurder gelden. Dit betreft zowel de afspraken uit het Sociaal Plan als specifieke regelingen en individuele afspraken. Aanvullingen op het Projectplan worden met de projectcommissie besproken. Het Projectplan is een groeidocument dat steeds verder wordt uitgewerkt, van de overwegingen voor een bepaald besluit tot en met de wijze van uitvoering.

Scenario

Een ontwerp of plan voor sloop en/of woningverbetering.

Sloopaanzegging

De schriftelijke aanzegging van het sloopbesluit (met moment huuropzegging) aan de huurder.

Sloopbesluit

Het besluit van Wierden en Borgen met daarin de beoogde sloopdatum en de woningen die dat betreft. Het sloopbesluit geeft aan wanneer het Sociaal Plan voor een project van kracht wordt. Het sloopbesluit vormt de aanleiding tot de beëindiging van het huidige huurcontract.

Sloopvoorstel

In het sloopvoorstel worden de sloopplannen en de consequenties daarvan voor bewoners beschreven.

Sociaal Plan

Het Sociaal Plan bestaat uit de basisafspraken en de vier basisplannen voor Sloop,

Woningverbetering onbewoonde staat,
Woningverbetering bewoonde staat en Gepland onderhoud.

Woningverbetering

Het uitvoeren van woningverbeteringswerkzaamheden in de vorm van gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging (BW 7:220 lid 2), met als doel de kwaliteit van de woning te verbeteren.

Woningverbeteringsvoorstel

In het woningverbeteringsvoorstel worden de plannen voor de woningverbetering en de consequenties daarvan voor bewoners beschreven.

Woonruimteverdeelsysteem

Geheel aan regels rondom inschrijving van woningzoekenden en de aanbidding en toewijzing van huurwoningen.

ZAV: Zelf aangebrachte voorzieningen

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering aan de woning. Deze verandering heeft de huurder aangevraagd bij Wierden en Borgen en is goedgekeurd door Wierden en Borgen.

Zoekprofiel

Voor huurders met een sloopwoning wordt een zoekprofiel gemaakt. Hierin worden de woonwensen van de huurder en de mogelijkheden die Wierden en Borgen te bieden heeft, samengebracht.

1. Basisafspraken

Hoe gaan we met elkaar om

Het Sociaal Plan geldt voor huurders met een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die hinder ondervinden door werkzaamheden aan hun woning. Wierden en Borgen heeft het Sociaal Plan met instemming van de huurdersorganisaties en na raadpleging van de colleges van B&W van de betrokken gemeenten op 7 november 2019 vastgesteld.

Eerder gemaakte lokale afspraken hebben voorrang boven de afspraken uit dit reglement, tenzij de afspraken uit dit reglement gunstiger zijn voor de huurders.

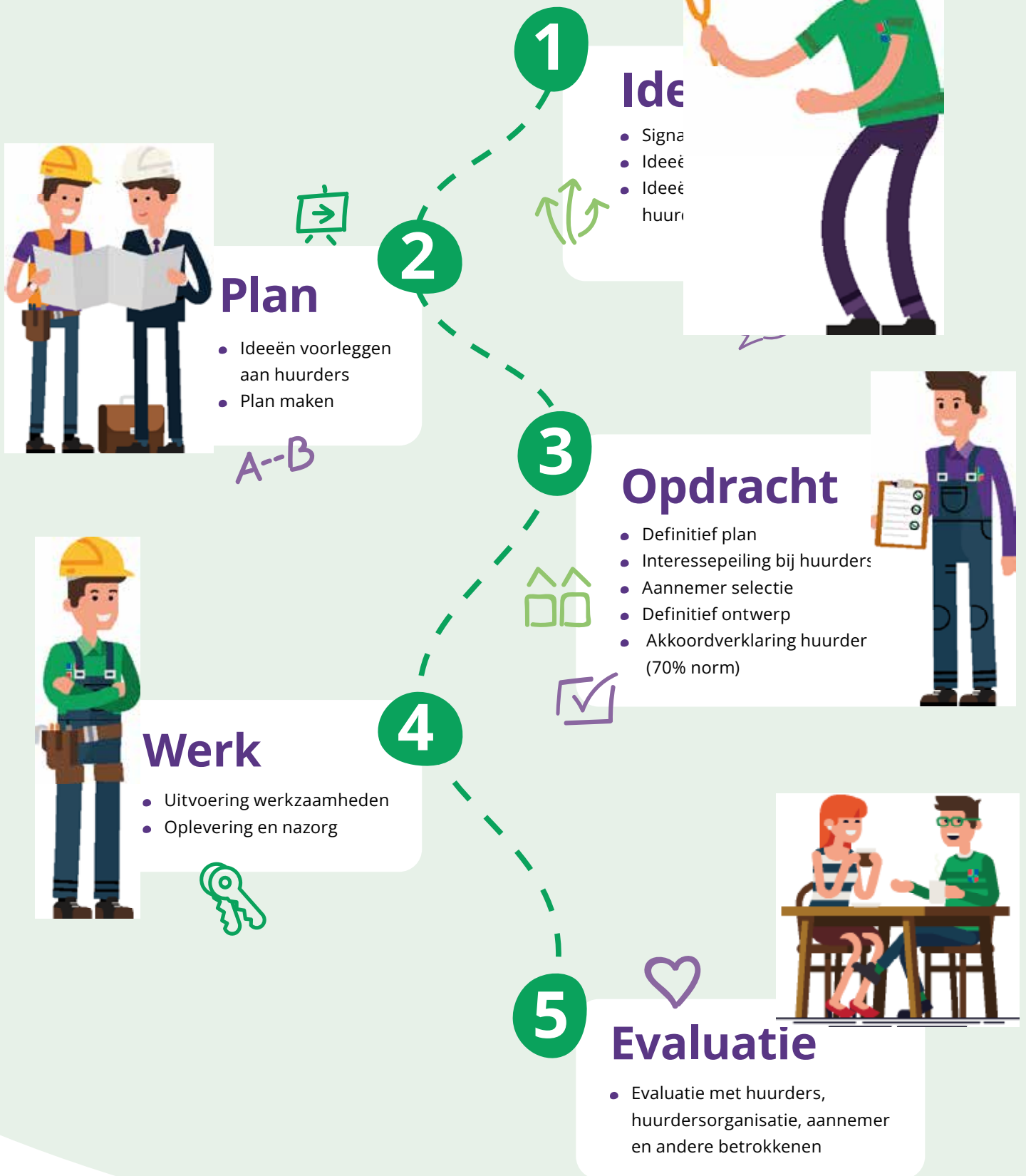
Het is niet toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten in een gehuurde woning of in gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Daarom is er geen regeling voor gedeelde bedrijfsinkomsten vanwege ingrepen in een woning.

Het Sociaal Plan wordt iedere 2 jaar geëvalueerd door Wierden en Borgen en de huurdersorganisaties. Wijzigingen worden doorgevoerd als de betrokken partijen het daar gezamenlijk over eens zijn. De wijzigingen treden in werking op de datum die is afgesproken.

De tweede evaluatie is op 1 juli 2024 afgerond. De vastgestelde wijzigingen zijn ingegaan op 15 augustus 2024.



5-stappenplan



1.1 5-stappenplan

Wierden en Borgen en de huurdersorganisaties willen huurders actief betrekken bij plannen voor sloop en woningverbetering. Daarom wordt bij elk sloop- en woningverbeteringsproject onderstaand 5-stappenplan doorlopen. Het 5-stappenplan kan ook worden ingezet bij gepland onderhoud.

Stap 2: Idee



Signaleren

Wierden en Borgen en huurdersorganisaties staan open voor klachten en wensen van huurders over (een complex van) woningen. Zij delen en bespreken de signalen, de achterliggende redenen en de mogelijke aanpak. Daarbij komen alle knelpunten en andere relevante informatie op tafel. Wierden en Borgen beslist of een project wordt opgezet.



Ideeën opstellen

Wierden en Borgen gaat met het project aan de slag. Ideeën vormen zich tot scenario's, dit zijn plannen voor bijvoorbeeld woningverbetering, sloop en/of nieuwbouw. Deze scenario's zijn de basis voor het gesprek met de betrokken huurdersorganisatie. Het doel is om tot een heldere oplossingsrichting te komen.



Ideeën delen

De ideeën, in de vorm van scenario's worden met de huurdersorganisatie besproken. Inhoudelijke opmerkingen worden verwerkt. Daarna stuurt Wierden en Borgen mede namens de huurdersorganisatie een uitnodiging naar de betrokken huurders voor een informatieavond. Zo nodig wordt een oproep gedaan aan huurders om lid te worden van de in te stellen projectcommissie.

Stap 3: Plan



Scenario's voorleggen

Voorafgaand aan een besluit tot sloop of woningverbetering krijgen huurders in één of meer bijeenkomsten de gelegenheid om mee te denken over de toekomst van hun buurt. Dit gebeurt in overleg met de betrokken huurdersorganisatie en de speciaal ingestelde projectcommissie. De huurders reageren op de scenario's en geven hun voorkeur voor een scenario aan. De bestuurder van Wierden en Borgen neemt daarna een besluit. Bij een besluit tot sloop en nieuwbouw krijgen huurders opnieuw de gelegenheid om mee te denken. Samen met de projectcommissie wordt overlegd in welke vorm dit gebeurt.



Plan maken, eerste huisbezoek

De ideeën die tijdens de bijeenkomsten zijn verzameld, worden uitgewerkt in een Projectplan. Het Projectplan wordt tijdens het project steeds verder uitgewerkt. De projectcommissie volgt de uitwerking van het Projectplan en levert zo nodig input. Het woningverbeterings- of sloopvoorstel, in de vorm van het Projectplan, wordt met elke huurder persoonlijk besproken tijdens het eerste huisbezoek. In dit gesprek wordt ieders persoonlijke situatie, woonwensen en het Sociaal Plan doorgenomen en vastgelegd in het bewonersdocument.

Stap 4: Opdracht

Definitief plan en interessepeiling

Het concept Projectplan wordt besproken met de huurdersorganisatie en de projectcommissie. Wierden en Borgen verwerkt alle opmerkingen en stelt een definitief Projectplan op. Dit projectplan wordt voorgelegd aan de huurders. Middels een interessepeiling wordt gekeken of er genoeg draagvlak is om het project door te laten gaan.



Na de interessepeiling neemt de bestuurder van Wierden en Borgen een definitief besluit. In dit besluit staat wanneer het Sociaal Plan voor het betreffende project van kracht wordt. Huurders kunnen vanaf deze datum een beroep doen op de vergoedingen en afspraken uit het Sociaal Plan. Bij sloop: Met elke huurder wordt een afspraak voor een tweede huisbezoek gemaakt. Tijdens dit tweede huisbezoek wordt het bewonersdocument aangevuld. Ook wordt een zoekprofiel gemaakt, waarin de woonwensen van de huurder en de mogelijkheden die Wierden en Borgen te bieden heeft, worden samengebracht.

Aannemer selectie

Wierden en Borgen selecteert een aannemer voor het uit te voeren werk. Dit gaat in overleg met de projectcommissie, waarbij niet alleen prijs, maar ook onder andere kwaliteit, communicatie en service van de aannemers meewegen in de keuze.

Opstellen definitief ontwerp

Samen met de projectcommissie wordt het definitieve ontwerp uitgewerkt. De projectcommissie denkt en praat ook mee over de herinrichting van de openbare ruimte. Voor de huurders worden één of meerdere bijeenkomsten georganiseerd, waarbij de nadruk ligt op de uitvoering van het project.

Akkoordverklaring huurder (70% norm)

In het geval van sloop en woningverbetering wordt elke huurder gevraagd schriftelijk in te stemmen met het voorgestelde Projectplan.

Het streven is dat alle huurders instemmen; 70 procent is het minimum. Als dat minimum niet wordt gehaald, wordt het voorstel door Wierden en Borgen, de huurdersorganisatie en de projectcommissie aangepast en opnieuw aan de huurders voorgelegd.

Bij woningverbetering in bewoonde staat is er meestal een tweede huisbezoek in aanwezigheid van de aannemer, en wordt het individuele woningverbeteringsvoorstel doorgesproken.

Bij projecten waarbij minder dan 10 huurders betrokken zijn, of wanneer er geen sprake is van een complex, dient elke huurder individueel in te stemmen met de woningverbetering.



Stap 5: Werk



Uitvoering van werkzaamheden

Tijdens de uitvoering blijft Wierden en Borgen actief betrokken. Via o.a. nieuwsbrieven, website en via een app krijgen huurders de nodige informatie. Wierden en Borgen en de projectcommissie hebben overleg over de voortgang van het project, de leefbaarheid en de bouwoverlast.

Oplevering en nazorg

De huurder krijgt de sleutel van de woning (oplevering) als de werkzaamheden klaar zijn en de woning gereed is. Wierden en Borgen zorgt ervoor dat alle klachten en vragen van huurders zo snel mogelijk worden opgelost.

Stap 6: Evaluatie

In samenwerking met de projectcommissie en de huurdersorganisatie wordt na afloop van het project een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Ook volgt er een gezamenlijke evaluatie. De uitkomsten worden gebruikt voor volgende projecten.



1.2 Bescherming voor huurders

Hardheidsclausule

Als de gevolgen van het Sociaal Plan voor een huurder aanzienlijk ongunstiger uitvallen dan voor andere huurders, kan de huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. Dit betekent dat de huurder een verzoek kan doen om in zijn geval van het Sociaal Plan af te wijken. Wierden en Borgen neemt hierover binnen 30 dagen een beslissing. De huurder krijgt een brief met daarin de beslissing en de onderbouwing daarvan. Alle beroepen op de hardheidsclausule en de genomen besluiten worden door Wierden en Borgen in een dossier verzameld. Dit dossier is onderdeel van de tweejaarlijkse evaluatie van het Sociaal Plan. Zo nodig wordt het Sociaal Plan aangepast.

Geschillenregeling

Huurders die ontevreden zijn over de afspraken in het Sociaal Plan of over de uitvoering daarvan, kunnen dit bij Wierden en Borgen en de betrokken huurdersorganisatie aan de orde stellen. Als dat gesprek niet tot een oplossing leidt, is er sprake van een geschil. Huurders kunnen dit geschil indienen bij de onafhankelijke klachtencommissie. Het reglement van deze commissie kan bij Wierden en Borgen worden opgevraagd en staat ook op de website.

Indexering vergoedingen

De vergoedingen die in het Sociaal Plan staan, zijn gebaseerd op het prijspeil van 2024. De verhuis- en herinrichtingsvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het jaarlijkse inflatiecijfer zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze bedragen worden gewijzigd per 1 april van het lopende jaar.

De overige bedragen worden 1 keer per 2 jaar herzien door Wierden en Borgen samen met de huurdersorganisaties.

2. Basisplan Sloop

Het Basisplan Sloop beschrijft de rechten en plichten van huurders en Wierden en Borgen bij het besluit tot sloop van woningen. Voor huurders is de sloop van een woning zeer ingrijpend. Vaak hebben zij lange tijd in de woning gewoond, er veel meegemaakt en er tijd en geld in geïnvesteerd. Soms maken huurders zich zorgen over waar ze terecht komen en of ze de huur straks nog wel kunnen betalen. Op die vragen geeft dit Basisplan Sloop zo duidelijk mogelijk antwoord.

2.1 Algemene regels en maatwerkoplossingen

Het Sociaal Plan gaat over algemene rechten en plichten, maar laat ook ruimte voor maatwerkoplossingen. Een gezin vraagt soms andere oplossingen dan een ouder echtpaar. Bij elk project wordt een projectcommissie ingesteld die de betrokken huurders vertegenwoordigt. Wierden en Borgen bekijkt samen met deze projectcommissie welke aanvullende afspraken nodig en mogelijk zijn. Deze aanvullende afspraken worden vastgelegd in het Projectplan. Naarmate het project vordert, wordt het Projectplan verder uitgewerkt.

2.2 Gelegenheid voor inspraak

Voorafgaand aan een besluit tot sloop, krijgen huurders in één of meer bijeenkomsten de gelegenheid mee te denken over de toekomst van hun buurt. Dit gebeurt altijd in overleg met de betrokken huurdersorganisatie en projectcommissie. Huurders kunnen tijdens de bijeenkomst(en) op de scenario's reageren en hun voorkeur voor een scenario aangeven. De bestuurder van Wierden en Borgen neemt uiteindelijk het besluit. Bij een besluit tot sloop en nieuwbouw krijgen huurders de gelegenheid mee te denken over de nieuwbouw. Samen met de projectcommissie worden hiervoor bijeenkomsten georganiseerd.

2.3 Eerste huisbezoek

De ideeën die tijdens de bijeenkomsten zijn

verzameld, worden uitgewerkt in een Projectplan. De projectcommissie volgt de uitwerking hiervan op de voet en levert zo nodig input. Het sloopvoorstel, in de vorm van het Projectplan, wordt met elke huurder persoonlijk besproken. Woonconsulenten van Wierden en Borgen gaan hiervoor bij elke huurder thuis op bezoek. In dit eerste huisbezoek wordt ook ieders persoonlijke situatie, woonwensen en het Sociaal Plan besproken.

2.4 Sloopvoorstel

Het sloopvoorstel bevat de sloopdatum en de afgesproken vergoedingen en geeft de huurder inzicht in de financiële gevolgen van een verhuizing. In het geval van sloop en nieuwbouw krijgt de huurder inzicht in de woonlasten in de nieuwe situatie, uitgedrukt in de nieuwe netto huur en verwachte energielasten. Ook de huurtoeslag kan van invloed zijn op de nieuwe netto woonlasten. Desgewenst kan de huurder een nieuwe berekening inclusief de huurtoeslag laten maken door Wierden en Borgen.

De huurder heeft minimaal twee weken tijd om over het sloopvoorstel na te denken. Als de huurder akkoord gaat, ondertekent hij de bijgevoegde akkoordverklaring en stuurt deze toe aan Wierden en Borgen.





2.5 Sloopbesluit

Het besluit om te slopen kan pas worden genomen als minimaal 70 procent van de huurders met sloop instemt. De bestuurder van Wierden en Borgen neemt vervolgens het definitieve besluit. De huurders worden hierover per brief geïnformeerd. In de brief staan twee data: de peildatum waarop het Sociaal Plan voor het betreffende project ingaat én de geplande sloopdatum. Als het Sociaal Plan ingaat, hebben huurders minimaal 12 maanden om hun woning te verlaten. De uiterste vertrekdatum is de sloopdatum die in de brief wordt genoemd. Minimaal 6 maanden voor de geplande sloopdatum ontvangt de huurder een bevestiging van de beëindiging van de huurovereenkomst. Elke huurder krijgt een contactpersoon bij Wierden en Borgen bij wie hij met vragen terecht kan totdat er een andere woning is gevonden.

2.6 Tweede huisbezoek

Goed contact met huurders is voor Wierden en Borgen heel belangrijk. De woonconsulenten van Wierden en Borgen gaan daarom na het definitieve

sloopbesluit bij elke huurder langs voor een tweede huisbezoek. Tijdens dit bezoek worden in ieder geval de volgende punten besproken:

- Besluit tot sloop.
- Rechten en plichten van huurders.
- Zoekprofiel op basis van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheden van Wierden en Borgen.
- Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).
- Andere voorzieningen, zoals aanpassingen vanwege Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).
- Spelregels bij het zoeken naar een andere woning.
- Vergoedingen en regelingen bij verhuizing.
- Mogelijke (andere) knelpunten en vragen.

Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, worden vastgelegd in een persoonlijk bewonersdocument. Dit wordt in overleg met de huurder per post of digitaal toegezonden.



2.7 Gefaseerd slopen en verhuizen

Alle huurders van te slopen woningen verhuizen voor de sloopdatum naar een tijdelijke of definitieve woning. De beschikbaarheid van woningen is echter beperkt. Om de kans op (tijdelijke) huisvesting te vergroten, kan Wierden en Borgen in overleg met de huurdersorganisatie en de projectcommissie besluiten de sloop gefaseerd uit te voeren. De ingangsdatum van het Sociaal Plan kan daardoor per woningblok verschillen.

2.8 Terugkeer na sloop en nieuwbouw

Een huurder die na sloop terugkeert naar nieuwbouw in de buurt of straat waar hij woonde, heeft voorrang (urgentie) op andere woningzoekenden.

Voorrang toewijzing nieuwbouwwoning:

- De huurder dient te voldoen aan de criteria van passend toewijzen (paragraaf 2.10).
- De huidige huurder heeft voorrang op terugkeer naar de 'eigen plek': de plek waar hij voorheen woonde.

Wanneer er binnen een project meerdere huurders voorkeur hebben voor dezelfde plek, mag de huurder met de langste woonduur het eerst zijn voorkeur aangeven (indien de zittende huurder niet terugkeert naar deze plek). In de verdeling van de woningen wordt zoveel mogelijk met deze voorkeuren rekening gehouden.

2.9 Een nieuwe woning vinden

Zodra het Sociaal Plan ingaat, schrijft Wierden en Borgen de huurder in voor het woonruimteverdeelsysteem Woningnet Groningen of Woningnet Boven Groningen. De kosten voor deze inschrijving zijn voor rekening van Wierden en Borgen. Op basis van de sloopaanzegging wordt aan de inschrijving een urgentie toegekend. Met deze inschrijving kan de huurder zelf via internet reageren op beschikbare woningen. Ook kan de woonconsulent op verzoek van de huurder een reactie plaatsen.

Na acceptatie van een nieuwe woning moet de huurder zelf de huur van de oude woning opzeggen. Als de huurder voorafgaand aan de sloopurgentie al stond ingeschreven als woningzoekende, wordt de oorspronkelijke inschrijving hersteld met daarbij opgebouwde rechten. De urgentie vervalt.

Er zijn verschillen in de gemeentelijke regelgeving tussen Woningnet Groningen en Woningnet Boven Groningen als het gaat om woonurgentie. Onderstaand schema laat de spelregels voor het vinden van een nieuwe woning zien. Bij het tweede huisbezoek worden de spelregels nader toegelicht.

2.10 Passend toewijzen

Bij de toewijzing van een woning hanteert Wierden en Borgen het principe 'passend toewijzen'. Dat betekent dat Wierden en Borgen bij woningtoewijzing rekening houdt met:

- de doelgroep(en) in een wooncomplex: senioren krijgen bijvoorbeeld geen jongerenwoning toegewezen;
- de grootte van de woning: een gezin met kinderen krijgt bijvoorbeeld geen woning met maar één slaapkamer toegewezen;
- de prijs van de woning in relatie tot het inkomen: de toewijzing moet voldoen aan de wettelijke eisen rondom passend toewijzen.



Een nieuw thuis vinden

Wierden en Borgen zoekt voor jou op basis van jouw woonwensen (alleen mogelijk voor bezit van Wierden en Borgen)

Je mag zelf ook op zoek naar een **woning**

Huidige woning staat in:

Stad Groningen

Eemsdelta of Hogeland

Urgentie voor woningen in de stad Groningen aangeboden via Woningnet Groningen

Urgentie voor woningen van Wierden en Borgen via Woningnet Boven Groningen

Verhuizen naar een woning van een andere corporate/regio

Geen voorrangsregeling van toepassing. Je moet je inschrijven bij de betreffende corporate/regio. Toewijzing op basis van het woonruimteverdeelsysteem van de betreffende corporate/regio.

Woning wordt toegekend op basis van datumurgentie en daarbinnen op basis van woonduur



2.11 Opleveren van de te slopen woning

De huurder laat de te slopen woning leeg en bezemschoon achter. De vloerbedekking en de raambekleding kunnen achterblijven. De tuin is onderhouden en opgeruimd. Het portiek of de toegangsweg wordt eveneens leeg en bezemschoon achtergelaten.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) mogen worden meegenomen, maar ook worden achtergelaten. Voor het verwijderen en/of vergoeden van de zelf aangebrachte voorzieningen kunnen huurders kijken in het ZAV-beleid van Wierden en Borgen. Zelf aangebrachte voorzieningen mogen worden meegenomen naar de nieuwe woning.

Asbesthoudende voorzieningen moeten achterblijven en worden door Wierden en Borgen verwijderd.

Alle individuele afspraken worden vastgelegd in het bewonersdocument. Bij twijfel of vragen kan de huurder bij zijn contactpersoon van Wierden en Borgen terecht.

2.12 Aandacht voor leefbaarheid

Tot aan de sloop van de woningen is het belangrijk dat de woningen en de wijk leefbaar blijven. Om dat te bereiken, gelden onderstaande afspraken.

Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken van huurders worden afgehandeld. Er worden alleen geen grote investeringen meer gedaan. Wierden en Borgen zorgt ervoor dat elke woning veilig is en dat de installaties naar behoren functioneren.

Opgeruimd achterlaten

Een leegstaande woning oogt minder verlaten als vloerbedekking en raambekleding achterblijven en de tuin en/of het portiek zijn opgeruimd. Wierden en Borgen zorgt ervoor dat tuinen van leegstaande woningen netjes blijven. Portieken worden regelmatig gecontroleerd.

Extra veiligheidsmaatregelen

Wierden en Borgen treft in overleg met de projectcommissie extra veiligheidsmaatregelen. Een woning kan desgewenst worden dichtgezet of er wordt een beveiligingsbedrijf ingeschakeld. In de donkere periode van het jaar kunnen woningen worden voorzien van verlichting met tijdschakelaars.



Maatregelen tegen hinder

Tijdens de periode van sloop en nieuwbouw overlegt Wierden en Borgen met de projectcommissie en de aannemer over mogelijke maatregelen om de overlast voor omwonenden te beperken.

Tijdelijke verhuur

Leegstaande woningen kunnen tijdelijk worden verhuurd. Een leeggekomen woning wordt bij voorkeur als wisselwoning gebruikt. Daarnaast zijn er twee soorten tijdelijke verhuur mogelijk:

- Verhuur op basis van de Leegstandswet, tot maximaal 6 maanden voor de geplande sloopdatum.
- Verhuur via een organisatie die antikraakverhuur aanbiedt.

2.13 Regels en vergoedingen bij verhuizing

Huurders die te maken krijgen met sloop, verhuizen tijdelijk naar een wisselwoning of direct naar de definitieve woning. De afspraken hierover worden vastgelegd in het persoonlijk Bewonersdocument dat de huurder en Wierden en Borgen tijdens het tweede huisbezoek samen opstellen. Daarbij gelden onderstaande uitgangspunten.



Verhuizing naar wisselwoning

Een huurder die na sloop terugkeert naar nieuwbouw, heeft in de tussentijd recht op een passende wisselwoning. Wierden en Borgen levert op basis van het vastgestelde zoekprofiel een geschikte wisselwoning. Dit zoekprofiel wordt tijdens het tweede huisbezoek opgesteld, op basis van de woonbehoefte van de huurder.

Een wisselwoning is gestoffeerd met raambekleding en vloerbedekking. De woning is schoon en geschilderd, de wanden zijn gesausd of behangen. De tuin is ingericht met bijvoorbeeld een pad, terras en een grasveld. Een eventuele tuin aan

de achterzijde van de woning is voorzien van een erfafscheiding. Als de huurder de wisselwoning verlaat, moet de woning in dezelfde staat worden opgeleverd.

De huurder betaalt voor een wisselwoning dezelfde kale huurprijs als voor zijn huidige woning. Als de wisselwoning een lagere kale huur heeft, betaalt de huurder die lagere huurprijs. De huurder betaalt daarnaast de servicekosten en de kosten voor gas, water en elektra behorend bij de wisselwoning.

De wisselwoning ligt zo mogelijk in dezelfde woonplaats als de huidige woning. Als dit niet kan, wordt in overleg naar een oplossing gezocht. Afhankelijk van de reisafstand, krijgt de huurder een maandelijkse onkostenvergoeding, berekend via de kortste route.

Bij verhuizing naar een wisselwoning ontvangt de huurder een onkostenvergoeding bovenop de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

De verhuizing naar een wisselwoning wordt desgewenst door Wierden en Borgen geregeld. Regelt de huurder de verhuizing zelf, dan ontvangt hij een extra onkostenvergoeding.

Deze vergoedingen zijn te vinden in de vergoedingentabel in bijlage I.

Verhuizing naar definitieve woning

Bij de verhuizing naar de definitieve woning (ook vanuit een wisselwoning) wordt een wettelijke verhuiskostenvergoeding uitgekeerd.

- 85% van de vergoeding wordt 2 weken na de huuropzegging betaald;
- 15% van de vergoeding wordt betaald na het correct opleveren van de woning en het inleveren van de sleutel van de (wissel)woning.

Op verzoek van de huurder kan de vergoeding worden verrekend met een betalingsachterstand van de huur. Hierover maakt Wierden en Borgen passende afspraken met de huurder en/of betrokken instanties.



2.14 Overige (financiële) regelingen

Geen dubbele huur

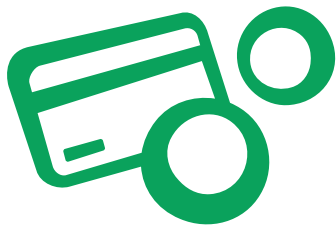
Bij de verhuizing maakt de huurder korte tijd gebruik van twee woningen. Om dubbele huurlasten te voorkomen, betaalt de huurder alleen de huur voor de woning met de laagste huurprijs. Dit geldt voor maximaal 1 maand.

Geen huurverhoging

Zodra het Sociaal Plan in werking treedt, wordt de huur van de sloopwoning of wisselwoning niet meer verhoogd. Deze regel geldt echter niet voor de servicekosten. De jaarlijkse huurverhoging treedt in het kalenderjaar na oplevering van de woning weer in werking.

Vergoeding elektrisch kooktoestel

Huurders die van een woning mét gasaansluiting verhuizen naar een woning zónder gasaansluiting, krijgen een vergoeding om een elektrisch kooktoestel aan te schaffen. Tenzij in de nieuwe woning een elektrisch kooktoestel aanwezig is. Deze vergoeding is te vinden in de vergoedingentabel in bijlage I.



Spijtregeling

Huurders die niet kunnen aarden in hun vervangende woning en/of nieuwe leefomgeving, kunnen tot 1 jaar na hun verhuizing eenmalig een aanvraag doen voor een andere woning. Zij krijgen wel urgentie, maar niet weer een verhuiskostenvergoeding.

Vergoeding garage

Als bij de wisselwoning in tegenstelling tot de vorige woning geen garage behoort, wordt de huur van een eventuele garagebox vergoed. Deze regeling geldt zolang de huurder in de wisselwoning woont.

Regeling Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Huurders hebben vaak voorzieningen in en om hun woning aangebracht. Voor het verwijderen en/of vergoeden van de zelf aangebrachte voorzieningen kunnen huurders kijken in het ZAV-beleid van Wierden en Borgen. Zelf aangebrachte voorzieningen mogen worden meegenomen naar de nieuwe woning.

WMO-voorzieningen

Alle WMO-voorzieningen worden overgebracht naar de wisselwoning en vervolgens naar de definitieve woning. Dit gebeurt in overleg met de huurder en zo nodig ook in overleg met de gemeente.

3. Basisplan Woningverbetering in onbewoonde staat

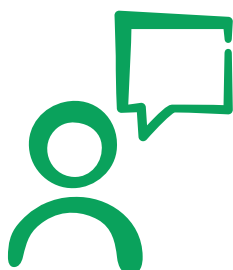
Het Basisplan Woningverbetering in onbewoonde staat beschrijft de rechten en plichten van Wierden en Borgen en huurders bij een woningverbetering die zo ingrijpend en langdurig is dat huurders tijdelijk niet in hun woning kunnen verblijven. De werkzaamheden bij een intensieve woningverbetering veroorzaken veel overlast voor de bewoners. Daarom wordt huurders gevraagd om tijdelijk elders te verblijven. Zij maken gebruik van de tijdelijke verhuisregeling.

3.1 Algemene regels en maatwerkoplossingen

Het Sociaal Plan beschrijft de algemene rechten en plichten, maar laat ruimte voor maatwerkoplossingen. Een gezin vraagt soms andere oplossingen dan een ouder echtpaar. Bij elk project wordt als dat noodzakelijk of gewenst is een projectcommissie ingesteld die de betrokken huurders vertegenwoordigt. Wierden en Borgen bekijkt samen met de projectcommissie welke aanvullende afspraken nodig en mogelijk zijn. Deze aanvullende afspraken worden vastgelegd in het Projectplan. Naarmate het project vordert, wordt dit Projectplan verder uitgewerkt.

3.2 Gelegenheid voor inspraak

Voorafgaand aan een besluit tot woningverbetering, krijgen huurders in een of meer bijeenkomsten de gelegenheid mee te denken over de toekomst van hun buurt. Dit gebeurt altijd in overleg met de betrokken huurdersorganisatie en de projectcommissie. Huurders kunnen tijdens de bijeenkomst op het voorstel reageren. De bestuurder van Wierden en Borgen neemt uiteindelijk het definitieve besluit.



3.3 Eerste huisbezoek en woningopname

De ideeën die tijdens de bijeenkomsten zijn verzameld, worden uitgewerkt in een Projectplan. De projectcommissie volgt de uitwerking hiervan op de voet en levert zo nodig input. Tijdens het voortraject wordt bij een aantal woningen een opname gedaan om de staat van de woningen te bepalen.

Het voorlopig woningverbeteringsvoorstel wordt met elke huurder persoonlijk besproken. Woonconsulenten van Wierden en Borgen gaan hiervoor bij elke huurder thuis op bezoek. Tijdens dit eerste huisbezoek wordt ook het sociaal plan besproken.

3.4 Voorstel voor woningverbetering

Het definitieve woningverbeteringsvoorstel bevat de geplande uitvoeringsdatum, de uit te voeren werkzaamheden en de afgesproken vergoedingen. Ook krijgt de huurder inzicht in de financiële gevolgen van de woningverbetering: de woonlasten in de nieuwe situatie, uitgedrukt in de nieuwe netto huur en de verwachte gemiddelde energielasten ná de verbetering. Ook de huurtoeslag kan van invloed zijn op de nieuwe netto woonlasten. Desgewenst kan de huurder een nieuwe berekening inclusief de huurtoeslag laten



maken door Wierden en Borgen. De huurder heeft 2 weken tijd om over het voorstel na te denken. Als de huurder akkoord gaat, ondertekent hij de bijgevoegde akkoordverklaring en stuurt deze naar Wierden en Borgen. Deze reactie telt mee in de draagvlakmeting (zie 3.5).

3.5 Besluit tot woningverbetering

Het besluit voor woningverbetering kan pas worden genomen als minimaal 70 procent van de huurders daarmee instemt. Dit wordt in een draagvlakmeting vastgesteld. De bestuurder van Wierden en Borgen neemt vervolgens het definitieve besluit. De huurders worden hierover per brief geïnformeerd. In de brief staan twee data: de peildatum waarop het Sociaal Plan Woningverbetering voor het betreffende project ingaat én de geplande uitvoeringsdatum. Als het Sociaal Plan ingaat, hebben bewoners minimaal 3 maanden om hun woning te verlaten. Elke huurder krijgt een vast contactpersoon bij Wierden en Borgen bij wie hij terecht kan met alle vragen over de tijdelijke

huisvesting en de uitvoering.

3.6 Tweede huisbezoek

De woonconsulent van Wierden en Borgen komt na het woningverbeteringsbesluit opnieuw bij elke huurder op bezoek, samen met de opzichter of inspecteur. Tijdens dit tweede huisbezoek worden in ieder geval de volgende punten besproken:

- Besluit tot woningverbetering.
- Rechten en plichten van huurders.
- Tijdelijke huisvesting.
- Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).
- Andere voorzieningen, zoals aanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).
- Vergoedingen en regelingen bij verhuizing.
- Opname van de technische staat van de woning.
- Mogelijke (andere) knelpunten en vragen.

De afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, worden vastgelegd in een persoonlijk bewonersdocument. Dit wordt in overleg met de

huurder per post of digitaal toegezonden.

3.7 Gefaseerd verbeteren en verhuizen

Alle bewoners verhuizen voor de uitvoeringsdatum naar een tijdelijke wisselwoning. Om de kans op tijdelijke huisvesting te vergroten, kan Wierden en Borgen in overleg met de huurdersorganisatie en de projectcommissie besluiten de woningverbetering gefaseerd uit te voeren. De ingangsdatum van het Sociaal Plan kan daardoor per woningblok verschillen.

3.8 Aandacht voor leefbaarheid

Tot aan de verbetering van de woningen is het belangrijk dat de woningen en de wijk leefbaar blijven. Om dat te bereiken, gelden onderstaande afspraken.

Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken van huurders worden gewoon afgehandeld. Er worden alleen geen grote investeringen meer gedaan. Wierden en Borgen zorgt ervoor dat elke woning veilig is en dat de installaties naar behoren functioneren.



Extra veiligheidsmaatregelen

Wierden en Borgen treft in overleg met de projectcommissie extra veiligheidsmaatregelen. Een woning kan desgewenst worden dichtgezet of er wordt een beveiligingsbedrijf ingeschakeld. In de donkere periode van het jaar kunnen woningen worden voorzien van verlichting met tijdschakelaars.

Maatregelen tegen hinder

Tijdens de periode van woningverbetering overlegt Wierden en Borgen met de projectcommissie en de aannemer over mogelijke maatregelen om de overlast voor omwonenden te beperken.

3.9 Tijdelijke verhuisregeling

Bij een ingrijpende, langdurige woningverbetering is het doorgaans gewenst dat huurders tijdelijk elders verblijven. De afspraken hierover worden vastgelegd in het persoonlijke bewonersdocument dat de huurder en Wierden en Borgen samen opstellen. In deze gevallen regelt Wierden en Borgen een tijdelijke, gestoffeerde en ingerichte woning. De inboedel van de bewoners gaat in opslag.

Woning en huur

Wierden en Borgen regelt voor de huurder een wisselwoning. De huur van de oorspronkelijke woning loopt door, de huur van de wisselwoning is voor rekening van Wierden en Borgen. Gas, water en elektra wordt verrekend op basis van verbruik. De aansluiting voor deze diensten, alsmede aansluiting voor televisie, internet en telefoon wordt geregeld door Wierden en Borgen.

Huisdieren

Huisdieren mogen mee naar de wisselwoning. Wanneer dit niet mogelijk is denkt Wierden en Borgen mee over alternatieven. Dit komt aan de orde tijdens het tweede huisbezoek.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Voor het (tijdelijk) verwijderen van Zelf aangebrachte voorzieningen om onderhoud of renovatie mogelijk te maken,

geldt art. 7:242 lid 1 BW. Dit houdt in dat de huurder verplicht is, voor eigen rekening, de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van gepland onderhoud of woningverbetering. Voor tijdelijke opslagruimte van deze spullen wordt gezorgd. Aanvullend gelden de afspraken die in het ZAV-beleid opgenomen zijn.

Asbesthoudende voorzieningen moeten achterblijven en worden door Wierden en Borgen verwijderd.

Inpakken en afdekken

Voor het inpakken van (een deel van) de meubels en spullen in de woning ontvangt de huurder verhuisdozen en afdek materiaal. Meubels en andere spullen worden afgedekt of tijdelijk verhuist naar een geconditioneerde opslag. Er kan tijdelijk een afvalcontainer geplaatst worden voor spullen die kunnen worden afgevoerd. Een verhuisbedrijf verzorgt de verhuizing naar de wisselwoning en de verhuizing terug naar de verbeterde woning.



3.10 Vergoedingen

Na terugkomst in de woning ontvangt de huurder een vrij te besteden bedrag. Deze vergoeding is te vinden in de vergoedingentabel in bijlage I.

3.11 Schadeherstel

Als tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht in of rondom de woning, wordt dit hersteld of vergoed. Voorwaarde is dat de schade binnen 48 uur na constatering wordt gemeld bij Wierden en Borgen en herleidbaar is naar de werkzaamheden.

Schade inboedel

Schade aan de inboedel valt onder de eigen inboedelverzekering van de huurder. Deze moet de huurder daarom zelf melden. De woonconsulent helpt zo nodig bij het invullen van de schadeformulieren. De uitgebreide schaderegeling is telefonisch op te vragen en te vinden op de website.

Tuin

Bij werkzaamheden aan de gevel, moet een deel van de tuin ter plaatse van de gevel worden vrijgemaakt. Tijdens de werkzaamheden kan niet worden voorkomen dat de tuin beschadigd raakt. De aannemer probeert zoveel mogelijk rekening te houden met de tuin. Planten, struiken en/of bomen in de tuin die van grote waarde zijn voor de huurder dient de huurder te verplaatsen om werkzaamheden mogelijk te maken. Tussen de woningen waar een erfafscheiding staat zal deze door Wierden en Borgen tijdelijk worden verwijderd. Wanneer alle werkzaamheden zijn afgerond, wordt de erfafscheiding teruggeplaatst. Na uitvoer van de werkzaamheden wordt de tuin in basis hersteld.

Herstel wanden

De werkzaamheden kunnen gevolgen hebben voor bestaande wandafwerking. Wandafwerking wordt hersteld per muur. Als dezelfde wandafwerking niet meer leverbaar is, dan herstel bij benadering. Bij herstel van minimaal twee wanden per ruimte worden indien nodig alle wanden in betreffende ruimte opnieuw afgewerkt.

Herstel vloeren

De werkzaamheden kunnen gevolgen hebben voor bestaande vloerafwerking. De vloerafwerking wordt hersteld per vertrek. Als dezelfde vloerafwerking niet meer leverbaar is, dan wordt gezocht naar de meest passende oplossing.

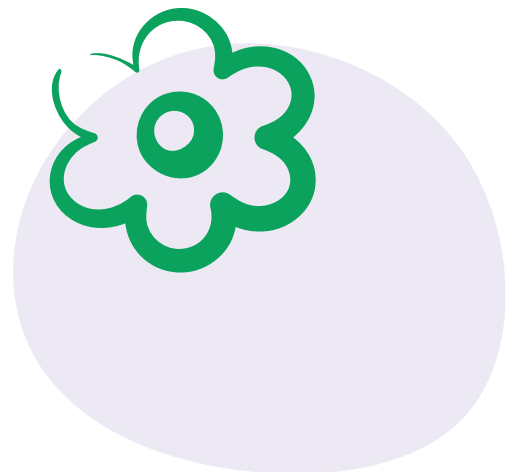
Bij het plaatsen van een vloerluis wordt de vloer ter plaatse van het luis netjes afgewerkt, het vloerluis wordt voorzien van dezelfde of goed passende vloerafwerking.

Raambekleding vervangen

Als kozijnen of ramen worden vervangen en de raambekleding niet kan worden teruggeplaatst, kan de huurder voor rekening van Wierden en Borgen de raambekleding voor het betreffende vertrek laten vermaken. Als vermaken niet kan, mag de huurder vergelijkbare raambekleding laten bevestigen. De leverancier/ stoffeerder wordt door Wierden en Borgen uitgekozen.

Schoonmaak

Voor oplevering van de woning wordt de woning nat en droog schoongemaakt.



3.12 Overige (financiële) regelingen

De tijdelijke woning ligt zo mogelijk in dezelfde woonplaats als de huidige woning. Als dit niet kan, wordt in overleg een oplossing gezocht. Afhankelijk van de afstand die de huurder moet reizen, krijgt de huurder een maandelijkse onkostenvergoeding, berekend via de kortste route. Deze vergoeding is te vinden in de vergoedingentabel in bijlage I.

Geen dubbele huur

De huurder betaalt geen dubbele huur aan Wierden en Borgen in de periode waarin hij in een tijdelijke woning woont. Het huurcontract van de eigen huurwoning loopt door.

Vergoeding elektrisch kooktoestel

Als een woning na de woningverbetering geen gasaansluiting meer heeft, krijgt de huurder een vergoeding om een elektrisch kooktoestel aan te schaffen. Tenzij in de nieuwe woning een elektrisch kooktoestel aanwezig is. Deze vergoeding is te vinden in de vergoedingentabel in bijlage I.

Vergoeding garage

Als bij de tijdelijke woning in tegenstelling tot de eigen huurwoning geen garage behoort, wordt de huur van een eventuele garagebox vergoed. Deze regeling geldt zolang de huurder in de tijdelijke woning verblijft.

WMO-voorzieningen

Alle WMO-voorzieningen worden overgebracht naar de tijdelijke en vervolgens terug naar de eigen, verbeterde woning. Dit gebeurt in overleg met de huurder en zo nodig ook in overleg met de gemeente.





4. Basisplan Woningverbetering in bewoonde staat

Het Basisplan Woningverbetering in bewoonde staat beschrijft de rechten en plichten van Wierden en Borgen en huurders bij minder intensieve woningverbeteringsprojecten. Bewoners ervaren wel overlast van die werkzaamheden, maar een tijdelijk verblijf elders is niet nodig. De werkzaamheden betreffen bijvoorbeeld het aanbrengen van (extra) voorzieningen of isolatie. Zo nodig worden er tijdelijke voorzieningen getroffen. Als tegemoetkoming voor de overlast ontvangen huurders een overlastvergoeding die samenhangt met de werkzaamheden in de woning.

4.1 Algemene regels en maatwerkoplossingen

Het Sociaal Plan beschrijft de algemene rechten en plichten, maar laat ruimte voor maatwerkoplossingen. Een gezin vraagt soms andere oplossingen dan een ouder echtpaar. Bij elk project wordt als dat noodzakelijk of gewenst is een projectcommissie ingesteld die de betrokken huurders vertegenwoordigt. De projectcommissie

heeft regelmatig overleg met Wierden en Borgen, bijvoorbeeld over aanvullende afspraken en diensten. Alle afspraken rond het project worden opgenomen in het Projectplan. Naarmate het project vordert, wordt dit Projectplan verder uitgewerkt.

4.2 Gelegenheid voor inspraak

Voorafgaand aan een besluit tot woningverbetering, krijgen huurders in een of meer bijeenkomsten de gelegenheid mee te denken over geplande werkzaamheden. Dit gebeurt altijd in overleg met de betrokken huurdersorganisatie. Huurders kunnen er voor kiezen om zich te laten vertegenwoordigen door een aantal huurders in een projectcommissie. Tijdens de eerste bijeenkomst kunnen huurders op de plannen reageren en hun voorkeur aangeven. De bestuurder van Wierden en Borgen neemt uiteindelijk het definitieve besluit.

4.3 Eerste huisbezoek en woningopname

De ideeën die tijdens de bijeenkomsten zijn verzameld, worden uitgewerkt in een Projectplan. De projectcommissie volgt de uitwerking hiervan op de voet en levert zo nodig input. Tijdens het voortraject wordt bij een aantal woningen een opname gedaan om de staat van de woningen te bepalen. Het voorlopig woningverbeteringsvoorstel wordt met elke huurder persoonlijk besproken. Woonconsulenten van Wierden en Borgen gaan hiervoor bij elke huurder thuis op bezoek. Tijdens dit eerste huisbezoek wordt ook het sociaal plan besproken. Middels een interessepeiling wordt gekeken of er genoeg draagvlak is om het project door te laten gaan.

4.4 Voorstel voor woningverbetering en zo nodig tweede huisbezoek

Het definitieve woningverbeteringsvoorstel bevat de uitvoeringsdatum, de uit te voeren werkzaamheden en de afgesproken vergoedingen. Ook krijgt de huurder inzicht in de financiële gevolgen van de woningverbetering: de woonlasten in de nieuwe situatie, uitgedrukt in de nieuwe netto huur en de verwachte gemiddelde energielasten ná de verbetering. Ook de huurtoeslag kan van invloed zijn op de nieuwe netto woonlasten. Desgewenst kan de huurder een nieuwe berekening inclusief de huurtoeslag laten maken door Wierden en Borgen.

De huurder heeft minimaal 2 weken tijd om over het voorstel na te denken. Als de huurder akkoord gaat, ondertekent hij de bijgevoegde akkoordverklaring en stuurt deze naar Wierden en Borgen.

4.5 Besluit tot woningverbetering

Het besluit voor woningverbetering kan pas worden genomen als minimaal 70 procent van de huurders daarmee instemt. Dit wordt in een draagvlakmeting vastgesteld. De bestuurder van Wierden en Borgen neemt vervolgens het definitieve besluit. De huurders worden hierover per brief geïnformeerd. Elke huurder krijgt een vaste contactpersoon bij Wierden en Borgen bij wie hij terecht kan met alle vragen over de uitvoering.

4.6 Tijdelijke voorzieningen

Wierden en Borgen bepaalt voorafgaand aan start werkzaamheden of huurders tijdelijke voorzieningen nodig hebben, zoals sanitaire voorzieningen, een kookvoorziening, een wasvoorziening of opslagruimte voor inboedel. De aannemer bespreekt dit met de huurder en bekijkt de individuele situatie van de huurder. De huurder kan bij (medische) problemen aangeven of er speciale voorzieningen nodig zijn. Om een goede uitvoering te garanderen, is het aan te raden om dit vroegtijdig te melden.



4.7 Vergoedingen

Als tegemoetkoming voor de overlast ontvangen huurders een overlastvergoeding die samenhangt met de werkzaamheden. In individuele gevallen, bijvoorbeeld bij ernstige ziekte, kan een tijdelijk verblijf elders gewenst zijn. Wierden en Borgen regelt in dat geval alles voor een tijdelijk verblijf. De bewoners krijgen een eenmalige vergoeding ter compensatie voor de overlast.. Deze vergoedingen zijn te vinden in de vergoedingentabel in bijlage I.

De vergoeding wordt binnen 10 werkdagen na oplevering van de woning uitgekeerd aan de huurder. Op verzoek van de huurder kan de vergoeding worden verrekend met een betalingsachterstand van de huur. Hierover maakt Wierden en Borgen passende afspraken met de huurder en/of betrokken instanties.

4.8 Schadeherstel

Als tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht in of rondom de woning, wordt dit hersteld of vergoed. Voorwaarde is dat de schade binnen 48 uur na constatering wordt gemeld bij Wierden en Borgen en herleidbaar is naar de werkzaamheden.

Schade inboedel

Schade aan de inboedel valt onder de eigen inboedelverzekering van de huurder. Deze schade moet de huurder zelf melden. De woonconsulent helpt zo nodig bij het invullen van de schadeformulieren. De uitgebreide schaderegeling is telefonisch op te vragen en te vinden op de website.

Tuin

Bij werkzaamheden aan de gevel, moet een deel van de tuin ter plaatse van de gevel worden vrijgemaakt. Tijdens de werkzaamheden kan niet worden voorkomen dat de tuin beschadigd raakt. De aannemer probeert zoveel mogelijk rekening te houden met de tuin. Planten, struiken en/of bomen in de tuin die van grote waarde zijn voor de huurder dient de huurder te verplaatsen om werkzaamheden mogelijk te maken. Tussen de woningen waar een erfafscheiding staat zal deze door Wierden en Borgen tijdelijk worden verwijderd. Wanneer alle werkzaamheden zijn

afgerond, wordt de erfafscheiding teruggeplaatst. Na uitvoer van de werkzaamheden wordt de tuin in basis hersteld.

Herstel wanden

De werkzaamheden kunnen gevolgen hebben voor bestaande wandafwerking. Wandafwerking wordt hersteld per muur. Als dezelfde wandafwerking niet meer leverbaar is, dan herstel bij benadering. Bij herstel van minimaal 2 wanden per ruimte worden indien nodig alle wanden in betreffende ruimte opnieuw afgewerkt.

Herstel vloeren

De werkzaamheden kunnen gevolgen hebben voor bestaande vloerafwerking. De vloerafwerking wordt hersteld per vertrek. Als dezelfde vloerafwerking niet meer leverbaar is, dan wordt gezocht naar de meest passende oplossing. Bij het plaatsen van een vloerluis wordt de vloer ter plaatse van het luis netjes afgewerkt, het vloerluis wordt voorzien van dezelfde of goed passende vloerafwerking.

Raambekleding vervangen

Als kozijnen of ramen worden vervangen en de raambekleding niet kan worden teruggeplaatst, kan de huurder voor rekening van Wierden en Borgen de raambekleding voor het betreffende vertrek laten vermaken. Als vermaken niet kan, mag de huurder vergelijkbare raambekleding laten bevestigen. De leverancier/ stoffeerder wordt door Wierden en Borgen uitgekozen.



4.9 Aandachtspunten tijdens de uitvoering

Maatregelen tegen overlast

Voorafgaand en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden bespreekt Wierden en Borgen welke maatregelen mogelijk en nodig zijn om de overlast te beperken, zoals maatregelen tegen stof. De aannemer houdt per bewoner rekening met eventuele aandachtspunten. De uitvoering van de werkzaamheden gebeurt veilig en zo schoon mogelijk. De aannemer laat de werkplek opgeruimd achter.

Parkeren en bouw materiaal

Bij de plaatsing van bouwmateriaal, opslag van materiaal en het parkeren van voertuigen wordt rekening gehouden met de huurders. Het uitzicht en de parkeermogelijkheden voor huurders en omwonenden worden niet onnodig belemmerd.

Ruimte vrijmaken

Als het nodig is om in of rond de woning ruimte vrij te maken om bepaalde werkzaamheden uit te kunnen voeren, wordt de huurder hierover tijdig geïnformeerd.

WMO-aanpassingen

Aanpassingen in of aan een woning die in het kader van de WMO zijn aangebracht, worden zo nodig weggehaald en na afronding van het werk teruggeplaatst door Wierden en Borgen. Dat gebeurt altijd in overleg met de huurder, zonder extra kosten voor de huurder.



5. Basisplan gepland onderhoud

Het Basisplan gepland onderhoud beschrijft de rechten en plichten van huurders, specifiek bij gepland onderhoud van de woning. Om de kwaliteit van de woningen te borgen, is er periodiek gepland onderhoud nodig. Dit wordt ook wel planmatig onderhoud genoemd. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om schilderwerk of het vervangen van keuken of sanitair. Wierden en Borgen streeft ernaar het ongemak voor huurders zoveel mogelijk te beperken. Omdat ieder huis nu eenmaal om onderhoud vraagt, is enige overlast niet geheel te voorkomen.

Huurders krijgen minimaal 6 weken (binnen werkzaamheden) of 4 weken (buiten werkzaamheden) van tevoren bericht over het onderhoud, zodat zij zich hierop kunnen voorbereiden. De aannemer neemt in die periode tijdig contact op om af te spreken op welke dag de werkzaamheden worden uitgevoerd.



5.1 Onderhoudswerkzaamheden

Werkzaamheden binnen de woning zijn:

- Vervangen van sanitaire voorzieningen en tegelwerk in badkamer en/of toilet.
- Vervangen van het keukenblok.
- Vervangen van de houten vloer op de begane grond.
- Vervangen van kozijnen.
- Werkzaamheden in de berging of bijkeuken.

Onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van de woningen zijn:

- Werkzaamheden aan collectieve voorzieningen, zoals daken, liften en trappenhuizen.
- Schilderwerk aan de buitenkant van de woning en vervanging van de dakbedekking.
- Werkzaamheden aan het bijgebouw zoals berging of bijkeuken.
- Werkzaamheden aan gevel, dak of balkon.

Bij asbestsanering wordt de woning zo nodig geheel of gedeeltelijk afgesloten om asbest te kunnen verwijderen.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurder verwijdert de zelf aangebrachte voorzieningen.

Werkzaamheden dak of gevel

Bij werkzaamheden aan dak of gevel moet een deel van de tuin worden vrijgemaakt door de huurder.



5.2 Tijdelijke voorzieningen

Wierden en Borgen bepaalt voorafgaand aan start werkzaamheden of huurders tijdelijke voorzieningen nodig hebben, zoals sanitaire voorzieningen, een kookvoorziening, een wasvoorziening of opslagruimte voor inboedel. De aannemer bespreekt dit met de huurder en bekijkt de individuele situatie van de huurder. De huurder kan bij (medische) problemen aangeven of er speciale voorzieningen nodig zijn. Om een goede uitvoering te garanderen, is het aan te raden om dit vroegtijdig te melden.

5.3 Vergoedingen

Als er aan de binnenzijde van de woning onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, is het noodzakelijk dat de huurder thuis is om toegang te verlenen tot de woning. Bij een aantal werkzaamheden stelt Wierden en Borgen daar een vergoeding tegenover. Deze vergoedingen zijn te vinden in de vergoedingentabel in bijlage I.

Voor onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van de woning wordt geen vergoeding verstrekt. De bewoner hoeft hiervoor niet thuis te blijven.

5.4 Schadeherstel

Als tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht in of rondom de woning, wordt dit hersteld of vergoed. Voorwaarde is dat de schade binnen 48 uur na constatering wordt gemeld bij Wierden en Borgen en herleidbaar is naar de werkzaamheden.

Schade inboedel

Schade aan de inboedel valt onder de eigen inboedelverzekering van de huurder. Deze schade moet de huurder zelf melden. De woonconsulent helpt zo nodig bij het invullen van de schadeformulieren. De uitgebreide schaderegeling is telefonisch op te vragen en te vinden op de website.



Herstel

Wierden en Borgen bepaalt de precieze omvang van de herstelwerkzaamheden. Het herstel wordt geregeld door Wierden en Borgen. Hiervoor maken zij gebruik van de eigen technische dienst en vaste leveranciers voor bijvoorbeeld stoffering. Herstel vindt plaats in overleg met de huurder. Er zijn geen aanvullende financiële vergoedingen voor dit herstel. Indien de huurder van mening is dat hij in aanmerking komt voor een vergoeding in verband met aantoonbare extra schade of langdurig ongemak bij herstel, kan de huurder contact opnemen met Wierden en Borgen.

Herstel wanden

De werkzaamheden kunnen gevolgen hebben voor bestaande wandafwerking. Wandafwerking wordt hersteld per muur. Als dezelfde wandafwerking niet meer leverbaar is, dan herstel bij benadering. Bij herstel van minimaal 2 wanden per ruimte worden indien nodig alle wanden in betreffende ruimte opnieuw afgewerkt.

Herstel vloeren

De werkzaamheden kunnen gevolgen hebben voor bestaande vloerafwerking. De vloerafwerking wordt hersteld per vertrek. Als dezelfde vloerafwerking niet meer leverbaar is, dan wordt gezocht naar de meest passende oplossing. Bij het plaatsen van een vloerluik wordt de vloer ter plaatse van het luik netjes afgewerkt, het vloerluik wordt voorzien van dezelfde of goed passende vloerafwerking.

Raambekleding vervangen

Als kozijnen of ramen worden vervangen en de raambekleding niet kan worden teruggeplaatst, kan de huurder voor rekening van Wierden en Borgen de raambekleding voor het betreffende vertrek laten vermaken. Als vermaken niet kan, mag de huurder vergelijkbare raambekleding laten bevestigen. De leverancier/ stoffeerder wordt door Wierden en Borgen uitgekozen.

5.5 Verantwoordelijkheden bewoners

Het is van belang dat de aannemer goed en snel zijn werk kan doen, om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Daarom zorgen bewoners ervoor dat ze op de afgesproken dag(en) aanwezig zijn om de aannemer toegang te verlenen tot de woning. Ook zorgen zij ervoor dat de inboedel niet in de weg staat. De aannemer maakt hierover tijdig afspraken met de bewoner.



Bijlage I Vergoedingentabel

Vergoedingen bij sloop	Vergoeding	
<p>Verhuiskostenvergoeding tijdelijk verblijf</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor inrichting van een wisselwoning en alle zaken daaromheen, ontvangt de huurder een onkostenvergoeding ter hoogte van 16% van de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Regelt de huurder de verhuizing naar een wisselwoning zelf, dan ontvangt de huurder daar bovenop een onkostenvergoeding ter hoogte van 8% van de wettelijke verhuiskostenvergoeding. 		<p>€ 1.228,00</p> <p>€ 614,00</p>
<p>Verhuiskostenvergoeding definitieve woning</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij verhuizing naar de definitieve woning ontvangt de huurder de wettelijke verhuiskostenvergoeding. 85% van deze vergoeding wordt twee weken na de huuropzegging betaald, 15% van de vergoeding wordt betaald na het opleveren en inleveren van de sleutel van de (wissel)woning. 		<p>€ 7.673,00</p> <p>€ 6.522,00</p> <p>€ 1.151,00</p>
<p>Reiskostenvergoeding</p> <ul style="list-style-type: none"> Staat de wisselwoning in een andere woonplaats, dan ontvangt de huurder een maandelijkse onkostenvergoeding, berekend via de kortste route. 	<p>Betaling per maand:</p> <p>tot 5 km:</p> <p>5 tot 10 km:</p> <p>10 tot 15 km:</p> <p>15 km en verder:</p>	<p>€ 62,50</p> <p>€ 91,00</p> <p>€ 125,00</p> <p>€ 154,00</p>
<p>Vergoeding elektrisch kooktoestel</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij verhuizing van een woning mét gasaansluiting naar een woning zónder gasaansluiting, krijgt de huurder een vergoeding om een elektrisch kooktoestel aan te schaffen. 		<p>€ 850,00</p>

Woningverbetering in onbewoonde staat	Vergoeding	
<p>Tijdelijke verhuisregeling</p> <ul style="list-style-type: none"> Huurders die vallen onder de tijdelijke verhuisregeling, ontvangen van Wierden en Borgen – naast het leveren van de bij de regeling behorende diensten – een vrij te besteden bedrag. 		€ 310,00
<p>Reiskostenvergoeding</p> <ul style="list-style-type: none"> Staat de wisselwoning in een andere woonplaats, dan ontvangt de huurder een maandelijkse onkostenvergoeding, berekend via de kortste route. 	Betaling per maand: tot 5 km: 5 tot 10 km: 10 tot 15 km: 15 km en verder:	€ 62,50 € 91,00 € 125,00 € 154,00
<p>Vergoeding elektrisch kooktoestel</p> <ul style="list-style-type: none"> Heeft de woning na de verbetering geen gasaansluiting meer, dan krijgt de huurder een vergoeding om een elektrisch kooktoestel aan te schaffen. 		€ 850,00

Woningverbetering bewoonde staat

Vergoeding

Voor woningverbetering in bewoonde staat wordt een vergoeding verstrekt als tegemoetkoming van de overlast bij uitvoering van één of meer van de onderstaande werkzaamheden:

● Zonnepanelen met omvormer	€	-
● Isolatie muur	€	-
● Isolatie berging	€	23,00
● Isolatie vloer en eventueel vervangen vloerluis	€	23,00
● Plaatsen van isolatieglas en/of isolatie voordeur/draaiende delen	€	69,00
● Isolatie dak (van binnenuit)	€	91,00
● Plaatsen geïsoleerde berging (vervanging), incl. tijdelijke voorziening berging door W&B	€	91,00
● Plaatsen Mechanische ventilatie/Warmte terugwin installatie	€	46,00

● In individuele gevallen (bijvoorbeeld vanwege ziekte) kan Wierden en Borgen besluiten een tijdelijk verblijf te regelen. De bewoners krijgen naast de tijdelijke herhuisvesting een eenmalige vergoeding ter compensatie van de overlast, in plaats van de bovenstaande vergoedingen	€	310,00
--	---	--------

Groot onderhoud werkzaamheden

Vergoeding

Voor gepland onderhoud wordt een vergoeding verstrekt als tegemoetkoming van de overlast bij uitvoering van één of meer van de onderstaande werkzaamheden:

● Keuken vervanging	€	91,00
● Douche vernieuwing	€	183,00
● Toilet vernieuwing	€	91,00
● Kozijnen vervangen gehele woning	€	46,00
● Asbestsanering per sanering per ruimte (met een maximum van € 150,00)	€	50,00

● In individuele gevallen (bijvoorbeeld vanwege ziekte) kan Wierden en Borgen besluiten een tijdelijk verblijf te regelen. De bewoners krijgen naast de tijdelijke herhuisvesting een eenmalige vergoeding ter compensatie van de overlast, in plaats van de bovenstaande vergoedingen	€	310,00
--	---	--------



wierdenenborgen.nl

Heb je vragen?

- 🌐 Onze website:
wierdenenborgen.nl
- 📞 Ons telefoonnummer:
(050) 402 37 50
- ✉️ Ons e-mailadres:
woonpunt@wierdenenborgen.nl



**Wierden
en Borgen**