

De ondergetekenden;

1. Woonpunt, statutair gevestigd te Beek, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Cornelissen, algemeen directeur, hierna te noemen Woonpunt.
2. HuurdersBelangenVereniging Groot Hoensbroek, gevestigd te Hoensbroek, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw M. Haemers;
HuurdersBelangenVereniging De Volkswoning, gevestigd te Heerlen, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer K. Leentjens;
Huurdersvereniging Woonbelang, gevestigd te Maastricht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer W. Heijenrath;
hierna te noemen huurders(belangen)vereniging.

OVERWEGENDE DAT

- △ Woonpunt een grondige herstructurering voor delen van haar bezit noodzakelijk acht om ook in de toekomst op een verantwoorde wijze aan de primaire doelgroep een goede woon- en leefomgeving te kunnen blijven bieden. Met een grondige herstructurering wordt hier bedoeld: het realiseren van een transformatie van een (gedeelte van een) buurt of wijk door een combinatie van instrumenten als ingrijpende verbeteringen aan bestaande woningen, sloop en herbesteding van woningen, het plegen van (vervangende) nieuwbouw en het verkopen van woningen. De buurten, waar het hier om gaat, worden in het kader van de prioritering in de prestatie - afspraken Corporaties/Gemeente concreet benoemd en via de opstelling van herstructureringsplannen voorbereid.
- △ Woonpunt in het kader van deze werkzaamheden in overleg treedt met de huurders(belangen)vereniging en de betrokken bewoners en zodanige beleidsafspraken wil maken dat de belangen van de betrokken bewoners, die met sloop of (ingrijpende) woningverbetering te maken krijgen, zo min mogelijk worden geschaad.

Deze afspraken, die in de vorm van een Sociaal Plan worden neergelegd, hebben betrekking op de leefbaarheid in complexen en buurten, de gang van zaken bij sloop, woningverbetering en mogelijke herhuisvesting, tijdelijke huisvesting, tegemoetkomingen en ondersteuning. Met betrekking tot het verkopen van woningen gelden de afspraken die in het kader van het bestaande verkoop(beleids)plan van Woonpunt in overleg met de huurders(belangen)vereniging gemaakt zijn (apart traject).

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN

1. Algemeen

- 1.1. Het Sociaal Plan treedt in werking met ingang van 1 juli 2005. Jaarlijks zal een evaluatie van de overeenkomst plaatsvinden. Zo nodig wordt het Sociaal Plan in gezamenlijk overleg aangepast.
- 1.2. Bij sloop c.q. ingrijpende woningverbetering zullen de afspraken die op grond van de artikelen 4.5. en 5.3. tussen Woonpunt en de betreffende huurder worden gemaakt, in separate schriftelijke individuele contracten met de betrokkene worden vastgelegd. Woonpunt informeert belanghebbende huurders zo spoedig mogelijk nadat het betreffende besluit is genomen inzake de (deel)complexen die gesloopt of (ingrijpend) verbeterd zullen worden binnen het kader van de vastgestelde herstructureringsplannen. Dit met als doel te voorkomen dat huurders ten behoeve van inrichting of comfortverbetering nog grote investeringen zullen doen.

- 1.3. Op complexniveau zullen bij aanvang van de planontwikkeling in overleg met de huurders(belangen)vereniging, eventuele bewoners(overleg)commissie en de betrokken huurders afspraken gemaakt worden over het te voeren overleg en hun betrokkenheid bij het planproces. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.
- 1.4. Het Sociaal Plan heeft betrekking op alle (deel)complexen van Woonpunt die komende jaren gesloopt of (ingrijpend) verbeterd gaan worden binnen de kaders van de herstructureringsplannen. Het Sociaal Plan geldt voor alle huurders die hiermee te maken gaan krijgen en die:
- △ met Woonpunt een huurcontract hebben afgesloten voor onbepaalde tijd;
 - △ of een huurcontract voor bepaalde tijd hebben maar waarmee Woonpunt is overeengekomen dat het Sociaal Plan ook voor hen van toepassing is;
 - △ die een zelfstandige woning bewonen;
- Daarnaast dienen deze huurders:
- △ bij de gemeente op hetzelfde adres te staan ingeschreven;
 - △ en feitelijk woonachtig te zijn in de woning.

2. Leefbaarheid

- 2.1. De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt of (ingrijpend) verbeterd gaat worden komt onder druk te staan ten gevolge van ondermeer een toenemende leegstand. Daarom zullen Woonpunt, eventueel de bewoners(overleg)commissie, de huurders(belangen)vereniging en de betrokken huurders in samenspraak de nodige inspanningen plegen teneinde bij te dragen aan de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen, een en ander met inachtneming van de omstandigheden. Om de overlast en/of vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen worden door de betrokken partijen afspraken gemaakt om de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de complexen en de directe omgeving hiervan vervuilen en verpauperen.
- 2.2. Woonpunt streeft na om de complexen die gesloopt of (ingrijpend) worden verbeterd zo lang mogelijk bewoond te houden. Bij het al dan niet (tijdelijk) verhuren van woningen houdt Woonpunt rekening met de leefbaarheid. Afhankelijk van de toekomstverwachting van complexen kunnen leegkomende woningen al dan niet (tijdelijk) worden verhuurd. Woonpunt informeert nieuwe huurders in ieder geval over de mogelijke sloop of (ingrijpende) verbetering.
- 2.3. Om de periode dat de woningen leeg staan zo kort mogelijk te houden wordt in nader overleg met de huurders(belangen)vereniging en de betrokken bewoners een concrete termijn afgesproken voor de periode tussen het starten met actief uitverhuizen van de huurders en de mogelijk geplande sloopdatum. Deze termijn wordt in de planning opgenomen. Ook bij ingrijpende woningverbetering waarbij (tijdelijke) uitplaatsing noodzakelijk of wenselijk is zal een concrete termijn worden afgesproken voor de periode gelegen tussen het (tijdelijk) uitverhuizen en de geplande startdatum.
- 2.4. Om de leegstaande woningen van buitenaf niet een desolate indruk te laten krijgen worden aan de voor- en achterzijde gordijnen of vitrage aangebracht. Dit gebeurt door Woonpunt of ze worden door Woonpunt van de vertrekkende huurder tegen een in bijlage 1 genoemde vergoeding per vierkante meter raamopening overgenomen.
- 2.5. Op het moment dat een blok woningen in zijn geheel leegstaat kan desgewenst een bouwhek geplaatst worden door Woonpunt. Woonpunt houdt deze dan in stand tot dat de woningen gesloopt zijn of met de uitvoering van de (ingrijpende) woningverbetering gestart wordt. Woonpunt heeft de intentie om bloksgewijs te slopen, indien dit de leefbaarheid ten goede komt.

- 2.6. Indien door de aard van het complex een bloksgewijze sloop of ingrijpende woningverbetering niet mogelijk is dan worden met de huurders(belangen)vereniging en de betrokken huurders nadere afspraken gemaakt ter beveiliging van de leegstaande woningen, de bewoners en bezoekers van het complex. Dit om gevaarlijke situaties en overlast door criminaliteit te voorkomen.
- 2.7. Indien overlast of vandalisme daar aanleiding toe geeft zal Woonpunt zorg dragen voor extra toezicht en zo nodig afspraken maken met de politie en/of gemeentereiniging.
- 2.8. Bij het verlaten van de woning na einde huurcontract dient de huurder zelf er voor zorg te dragen dat huisvuil en/of overtollige huisraad is verwijderd (o.a. via de ophaaldienst voor grof vuil). Indien vaststaat dat de huurder ten gevolge van leeftijd en/of gezondheid hiertoe niet in staat is kan Woonpunt (in overleg met de betreffende huurder en huurders(belangen)vereniging bemiddelen bij het inschakelen van de ophaaldienst of het regelen van hulp. Woonpunt draagt voor haar rekening zorg voor de verwijdering van alle asbesthoudende materialen.

3. Onderhoud

- 3.1. Wanneer bekend is dat woningen binnen 5 jaar gesloopt of ingrijpend verbeterd worden zullen deze slechts op sobere wijze worden onderhouden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van geriefverbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen. Als de huurder zelf toch geriefverbeteringen wil aanbrengen dan is dit mogelijk. Indien de huurder schriftelijk op de hoogte is gebracht van het sloopvoornemen en/of de (ingrijpende) woningverbetering dan zal nooit een financiële tegemoetkoming voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) worden uitgekeerd die na de schriftelijke kennisgeving van de sloopplannen en/of de (ingrijpende) woningverbetering zijn aangebracht.
- 3.2. De huurders van (deel)complexen die op termijn worden gesloopt of (ingrijpend) worden verbeterd kunnen tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. Woonpunt draagt tenminste zorg voor het "regen en winddicht" houden van de woningen en zij houdt rekening met het waarborgen van gezondheid en veiligheid van de huurder en het waarborgen van de leefbaarheid.
- 3.3. Om te voorkomen dat woningen die op termijn worden gesloopt dan wel (ingrijpend) worden verbeterd er "verveloos" en verwaarloosd komen bij te staan zullen de schilderbeurten volgens de gebruikelijke planning van Woonpunt worden uitgevoerd.

4. Procedure bij sloop

- 4.1. Voor de te slopen (deel)complexen wordt in het kader van de herstructureringsplannen een sloopbesluit genomen en wordt een na te streven sloopdatum vastgesteld.
- 4.2. Het sloopbesluit en na te streven sloopdatum worden z.s.m. aan de huurders(belangen)vereniging, eventuele bewoners(Overleg)commissie en de betrokken huurders meegedeeld.
- 4.3. Medewerkers van Woonpunt gaan zo spoedig mogelijk nadat het sloopbesluit genomen is op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
 - a. de huurder nadere informatie te verstrekken over:
 - △ het sloopbesluit en de rechten en plichten van de huurder en Woonpunt waaronder begrepen het Sociaal Plan;
 - △ de procedure in het kader van het sloopbesluit;
 - △ de mogelijkheden m.b.t. herhuisvesting, wisselwoningen en huursubsidie;

- b. het inventariseren van de woonwensen van huurder en voor zover mogelijk het aangeven van de mogelijkheden daarin tegemoet te komen;
- c. het inventariseren van de door de huurder aangebrachte voorzieningen;
- d. het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden. Indien gewenst of noodzakelijk wordt met de huurder een vervolg afspraak gemaakt.

- 4.4. De huurders van de woningen waarvoor een sloopdatum is vastgesteld conform artikel 4.1. komen vanaf vastgestelde datum van het sloopbesluit in aanmerking voor de tegemoetkomingen zoals vermeld onder artikel 6.1. e.v. en in bijlage 1.
- 4.5. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt zullen in een schriftelijke overeenkomst tussen Woonpunt en de betrokken huurder worden vastgelegd. De huurder ontvangt de concept - overeenkomst ter goedkeuring. Na goedkeuring ontvangt de huurder een kopie.
- 4.6. In de overeenkomst die Woonpunt met de huurder sluit worden – op basis van de wensen van de huurder en de mogelijkheden van Woonpunt- ook afspraken gemaakt over de inspanningsverplichtingen van Woonpunt ten aanzien van vervangende woonruimte.
- 4.7. In geval de nieuwe woning niet tijdig aan de huurder beschikbaar kan worden gesteld zal de huurder tijdelijk in een wisselwoning worden gehuisvest.

5. Regeling ingrijpende woningverbetering waarbij (tijdelijke) uitplaatsing nodig of wenselijk is.

- 5.1. Per (deel)complex dat binnen de kaders van de herstructureringsplannen ingrijpend verbeterd dient te worden wordt in genoemd plan een besluit tot woningverbetering genomen en wordt tevens vastgesteld wanneer met de uitvoering gestart wordt. Onder een ingrijpend verbeteringsplan wordt in dit verband een projectmatig onderhoud verstaan waarbij het investeringsniveau per woning minimaal € 25.000,-- is.
- 5.2. Het besluit tot ingrijpende verbetering en de na te streven datum van ingreep worden z.s.m. aan de huurders(belangen)vereniging, de eventuele bewoners(overleg)commissie, en de betrokken huurders medegedeeld.
- 5.3. Medewerkers van Woonpunt gaan zo spoedig mogelijk nadat het besluit voor ingrijpende woningverbetering genomen is op huisbezoek.
Dit huisbezoek heeft als doelen:
 - a. de huurder mondeling en schriftelijk nadere informatie te verstrekken over:
 - △ de aard van de ingreep, de mogelijk daaruit volgende noodzaak van tijdelijke huisvesting dan wel herhuisvesting en de overige (huur)consequenties;
 - △ het sociaal plan en de overige rechten en plichten van de huurder en Woonpunt;
 - △ de procedure in het kader van de ingrijpende woningverbetering;
 - b. het inventariseren van wensen t.a.v. tijdelijke huisvesting of herhuisvesting;
 - c. het inventariseren van de door de huurder aangebrachte voorzieningen;
 - d. het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

De resultaten (afspraken) van dit inventariserend huisbezoek worden schriftelijk vastgelegd en desgewenst getekend door beide partijen.

De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.

- 5.4. Voordat met de feitelijke (tijdelijke) uitplaatsing van huurders kan worden gestart gaat Woonpunt opnieuw op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:
- praktische afspraken te maken over herhuisvesting of tijdelijke huisvesting;
 - het verkrijgen van een eventuele akkoordverklaring inzake de woningverbetering (woningverbeteringcontract);
 - nadere afspraken te maken inzake tegemoetkomingen;
 - huurder te informeren over de eventuele beëindiging van het huurcontract;
 - huurder te informeren over de mogelijkheden van (sociale) begeleiding.

Alle afspraken die tijdens deze individuele huisbezoeken worden gemaakt zoals de afspraken over de kwaliteit en de prijs van de te verbeteren woning, de planning en procedure zullen in een schriftelijke individuele overeenkomst worden vastgelegd. De huurder ontvangt de concept - overeenkomst ter goedkeuring. Na goedkeuring krijgt de huurder een kopie.

- 5.5. De huurders van de woningen komen direct nadat Woonpunt haar besluit voor ingrijpende woningverbetering heeft genomen en de startdatum voor uitvoering heeft vastgesteld in aanmerking voor de tegemoetkomingen zoals vermeld onder artikel 6.1. e.v. en in bijlage 1.

6. Tegemoetkomingen huurders bij sloop en ingrijpende woningverbetering waarbij uitplaatsing noodzakelijk is

- 6.1. Woonpunt stelt aan de huurders van de sloopwoningen of van de woningen die ingrijpend verbeterd worden tegemoetkomingen beschikbaar voor:
- △ verhuis- en herinrichtingskosten e.e.a. conform bijlage 1;
 - △ tijdelijke huisvesting e.e.a conform bijlage 1;
 - △ zelf aangebrachte voorzieningen e.e.a. conform artikel 6.2;
 - △ de inschrijfkosten, administratiekosten, contractkosten of toewijzingskosten voor herhuisvesting als woningzoekende e.e.a. conform artikel 6.2.
- Voor alle tegemoetkomingen geldt, dat zij per sloopwoning of per ingrijpend te verbeteren woning eenmalig worden verstrekt en dat uiteraard de overeenkomst (art. 4.5. en 5.4.) getekend is.

6.2. Tegemoetkomingen voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Voor zelf aangebrachte voorzieningen zal Woonpunt in alle redelijkheid een tegemoetkoming overeenkomen. Hiertoe wordt met de huurder een aparte overeenkomst voor tegemoetkoming zelf aangebrachte voorzieningen afgesloten. Woonpunt kan in positieve zin voor de huurder van dit artikel afwijken.

- 6.2.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. In dat geval wordt geen tegemoetkoming verstrekt.
- 6.2.2 De huurder die de huur opzegt nadat het sloopbesluit of besluit voor ingrijpende woningverbetering genomen is, heeft recht op een tegemoetkoming voor zelf aangebrachte voorzieningen als deze:
- een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
 - zijn aangebracht vóór het besluit tot sloop of ingrijpende woningverbetering.
- 6.2.3. Na de inventarisatie van zelf aangebrachte voorzieningen bij de huisbezoeken zal Woonpunt met de huurders(belangvereniging) en de betrokken huurders nadere afspraken maken over de voorzieningen die voor een tegemoetkoming in aanmerking komen.

- 6.2.4 De hoogte van de tegemoetkoming wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de materialen van de passend bij de door Woonpunt gehanteerde kwaliteitsnorm minus de bij Woonpunt gebruikelijke afschrijvingen. De hoogte van de tegemoetkoming kan door Woonpunt dan wel door een onafhankelijk taxateur worden bepaald. De aan te wijzen taxateur wordt bepaald in overleg met de huurders(belangen)vereniging en betaald door Woonpunt.
- 6.2.5. Als Woonpunt en de huurder niet tot overeenstemming komen over de hoogte van de tegemoetkoming zal een taxateur de hoogte van de tegemoetkoming bepalen. Woonpunt benoemt in overleg met de huurders(belangen)vereniging de taxateur.
- 6.2.6 Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege mogelijke sloop en bij ingrijpende woningverbetering indien de ZAV gesloopt moeten worden.
- 6.3. Inschrijfkosten, administratiekosten, contractkosten toewijzingskosten, waarborgsom; Huurders die via Woonpunt hun vervangende woonruimte willen laten verzorgen zijn gevrijwaard van de volgende daarbij te maken kosten: inschrijfkosten, administratiekosten, contractkosten, toewijzingskosten en meerkosten wat betreft de waarborgsom. Huurders die zelf in vervangende woonruimte willen voorzien krijgen de kosten die hiermee samen hangen (inschrijfkosten, administratiekosten, contractkosten of toewijzingskosten) tot een maximum van € 50,00 vergoed.
- 6.4 Betaling
Voor alle tegemoetkomingen geldt dat zij voor 75% worden uitbetaald 1 maand voor de daadwerkelijke verhuizing bij sloop c.q. ingrijpende woningverbetering onder de voorwaarde dat de huurder de overeenkomst, waarin de afspraken met Woonpunt zijn vastgelegd, ex artikel 1.3. voor akkoord heeft getekend. Nadat de huurder de woning heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd een en ander conform de geldende procedure bij Woonpunt, wordt de resterende 25% uitbetaald.
- 6.5 Indexering
Met ingang van 1 januari van betreffend jaar worden de bedragen genoemd in bijlage 1, jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumenten prijsindex alle huishoudens (index = 100 per 1-1-2005)'.

7. Beëindiging huurcontract sloopwoning

- 7.1. Zodra Woonpunt voor een complex een sloopbesluit heeft genomen zijn de verplichtingen van de huurder die na datum sloopbesluit en bij of na het einde van de huurovereenkomst de woning verlaat beperkt . Dit betekent dat:
- △ de huurder de woning niet in goede, verhuurbare staat hoeft terug te brengen;
 - △ de huurder geen huisvuil en/of huisraad achterlaat;
 - △ de huurder geen gevaarlijke situatie mag hebben gecreëerd door bijvoorbeeld gas- of waterkranen te verwijderen en/of sprake is van instortingsgevaar;
 - △ de huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld door een open riolering;
 - △ de huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) mag meenemen, zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden, mits aan de bovenstaande punten voldaan is;
 - △ zelf aangebrachte voorzieningen waarin asbesthoudende materialen verwerkt zijn voor rekening van de verhuurder verwijderd worden.
- 7.2. Vanaf het besluit tot sloop zal in de (deel)complexen waarvoor het sloopbesluit genomen is de netto huur niet meer worden verhoogd.

8. Herhuisvesting

- 8.1. Vanaf het moment dat Woonpunt het sloopbesluit c.q. het besluit tot ingrijpende woningverbetering genomen heeft kunnen de huurders die voor herhuisvesting in aanmerking komen rekenen op een "maatwerk-behandeling" (prioritaire doelgroep) in het kader van het geldende woonruimteverdelingssysteem.
- 8.2. Nadat voor (deel)complexen het sloopbesluit c.q. het besluit tot ingrijpende verbetering genomen is maakt Woonpunt in overleg met de huurders(belangen)vereniging en de betrokken huurders een herhuisvestingsplan en/of een plan voor tijdelijke huisvesting of een combinatie van beiden.
- 8.3. Woonpunt heeft een inspanningsverplichting jegens de huurders van de te slopen en ingrijpend te renoveren woningen, die graag in dezelfde buurt/wijk willen blijven wonen, om dit ook te realiseren. In algemeenheid geldt dat Woonpunt zich zal inspannen om de verhuiscwensen van haar huurders zo veel als mogelijk te honoreren.
- 8.4. Huurders die na het sloopbesluit c.q. woningverbeteringsbesluit worden geherhuisvest zullen maximaal 1 maand van betaling van dubbele huur worden gevrijwaard. In geval van dubbele huurbetaling geldt in die maand de laagste huur.
- 8.5. Woonpunt hanteert de volgende regeling voor huurgewenning:
Indien de subsidiabele huurprijs van de nieuwe woning hoger is dan die van de oude woning, dan vindt gedurende maximaal 2 jaar huurcompensatie plaats. Het eerste jaar voor de volle 100% en het tweede jaar voor 50% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur. Hiervoor geldt een maximum van € 1.000,00 over die twee jaren gerekend. Huurcompensatie vindt plaats na huursubsidieverrekening. De huurder is en blijft zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van Huursubsidie. In voorkomende gevallen waar herhuisvesting ongewild tot onevenredig hoge huurlasten leidt kan van genoemd maximum worden afgeweken. Alleen bij verplichte verhuizingen (in geval van sloop of ingrijpende woningverbetering) is deze huurgewenningregeling van toepassing.
- 8.6. In het geval van een medische aanpassing streeft Woonpunt naar het aanbieden van een geschikte woning. Zo nodig zal Woonpunt - zonder extra kosten voor de huurder - aanvullende voorzieningen treffen. Betrokkene dient dan wel mee te werken aan het aanvragen van eventuele WVG - subsidies. Woonpunt regelt de aanvragen.
- 8.7. Indien een huurder niet direct kan verhuizen naar een door hem/haar gewenste woning (bijvoorbeeld omdat de huurder in een nieuw te bouwen woning wenst te wonen die niet tijdig beschikbaar is) dan zal Woonpunt zorg dragen voor een tijdelijke huisvestingsmogelijkheid in een wisselwoning. Deze wisselwoning zal zijn voorzien van vloerbedekking en gordijnen. De wanden zijn behangen of gesausd. De huurder is voor de duur van het gebruik van deze wisselwoning huur verschuldigd. Indien deze huur hoger is dan de huur van de oude woning, dan zal de huur van de oude woning gelden als de huur van de wisselwoning.
- 8.8. Zodra de herhuisvestingswensen bekend zijn zal Woonpunt met een geschikt aanbod hierop inspelen. Voor het zoeken naar vergelijkbare woningen, het organiseren van het verhuizen e.d. dienen de huurders in principe zelf actie te ondernemen. Woonpunt zal die huurders een helpende hand bieden die vanwege leeftijd, gezondheid en het ontbreken van familiehelp moeilijk zelf een vergelijkbare woning kunnen zoeken en problemen hebben met het organiseren van het verhuizen, e.d.

9. Regeling en tegemoetkoming bij ingrijpende woningverbetering in bewoonde staat.

9.1. Voor woningen die ingrijpend projectmatig verbeterd zullen worden (dus qua investeringsniveau > € 25.000,00 per woning ligt) neemt Woonpunt een besluit tot woningverbetering en stelt vast wanneer met de uitvoering gestart wordt, een en ander weer binnen de kaders van de vastgestelde herstructureringsplannen.

9.2. Het besluit tot ingreep alsmede de vastgestelde streefdatum voor aanvang van de werkzaamheden worden de huurders(belangen)vereniging, de eventuele bewoners(overleg) commissie en de betrokken huurders tijdig medegedeeld.

9.3. Medewerkers van Woonpunt gaan zo spoedig mogelijk nadat het besluit genomen is op huisbezoek.

Dit huisbezoek heeft als doel:

a. De huurder mondeling en schriftelijke nadere informatie te verstrekken over:

- △ de aard van de ingreep en de overige (huur)consequenties;
- △ het Sociaal Plan en de overige rechten en plichten van de huurder en Woonpunt;
- △ de procedure in het kader van de ingrijpende woningverbetering;

b. het inventariseren van de door de huurder aangebrachte voorzieningen;

c. het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

De huurder heeft het recht zich tijdens deze huisbezoeken op eigen kosten te laten bijstaan door derden.

9.4. Vlak voordat met de uitvoering van de plannen gestart gaat worden gaan de medewerkers van Woonpunt opnieuw op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:

- a. het verkrijgen van een accoordverklaring van de huurder inzake de woningverbetering en de daarbij voorgestelde huurprijsverhoging;
- b. nadere afspraken te maken inzake de tegemoetkomingen;
- c. huurder te informeren over de eventuele beëindiging van het huurcontract;
- d. huurder te informeren over de mogelijkheden van (sociale) begeleiding.

Alle afspraken die tijdens deze individuele huisbezoeken worden gemaakt zullen in een schriftelijke individuele overeenkomst worden vastgelegd, die ter goedkeuring aan de huurder wordt voorgelegd. Na goedkeuring ontvangt de huurder hiervan een kopie.

9.5. Huurders van woningen die ingrijpend worden verbeterd, terwijl zij in tegenstelling tot andere huurders in hun woning kunnen blijven wonen, hebben voorrang bij eventuele doorstroming naar andere woningen van Woonpunt. In de rangorde komen zij echter na de voorrangskandidaten die bij sloop of ingrijpende woningverbetering uitgeplaatst moeten worden.

9.6. Afhankelijk van de werkzaamheden krijgen huurders van deze woningen een tegemoetkoming in herinrichtingskosten een en ander conform artikel 6.1. en bijlage 1.

9.7. Huurders van woningen die (ingrijpend) verbeterd worden waarbij de werkzaamheden plaatsvinden in bewoonde staat, hebben recht op een wisselwoning indien deze vanwege medisch/sociale redenen wenselijk is of indien zij aantoonbaar 's nachts of aan huis moeten werken en daadwerkelijk overlast zullen ondervinden van de werkzaamheden. Ook in deze situatie komen huurders in aanmerking voor de in artikel 6.1 en bijlage 1 genoemde vergoedingen.

9.8. In het kader van de uitvoering van de werkzaamheden van de zijde van Woonpunt dient de huurder binnen termen van redelijkheid maatregelen te treffen en zijn medewerking te verlenen ter voorkoming van schade aan interieur en/of eigendommen.

De huurder dient alle aanwijzingen van de zijde van Woonpunt en/of de door haar ingeschakelde personen op te volgen. Indien schade ontstaat door vermeend toedoen van Woonpunt en/of door haar ingeschakelde personen dan zal in goed overleg met de huurder tot herstel of vervanging worden overgegaan, nadat onomstotelijk is komen vast te staan dat Woonpunt aansprakelijk is dan wel dat Woonpunt erkent aansprakelijk te zijn. Enkel ingeval herstel of vervanging niet mogelijk is zal Woonpunt tot vergoeding van de geleden schade overgaan.

- 9.9. Woonpunt geeft de huurders tijdig vóór de uitvoering inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken.
- 9.10. Voordat de werkzaamheden starten zal Woonpunt met de huurder een woningverbeteringsovereenkomst sluiten waarin wordt opgenomen welke zaken er in de woning zullen worden aangepakt en welke eventuele gevolgen dat zal hebben voor de huurprijs. Verbeteringen die al dan niet gepaard gaan met een huurverhoging zullen alleen met instemming van de huurder plaatsvinden

10. Ondersteuning en sociale begeleiding

- 10.1 Ter verstrekking van de benodigde informatie aan de huurders van complexen die voor sloop dan wel (ingrijpende) renovatie in aanmerking komen en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt Woonpunt een vaste contactpersoon aan.
- 10.2. Woonpunt zal in buurten waar complexen worden gesloopt en/of (ingrijpend) worden verbeterd in het kader van een herstructureringsplan een speciale ruimte als informatiecentrum inrichten. In het informatiecentrum zal wekelijks door Woonpunt op een vast tijdstip spreekuur worden gehouden. Het informatiecentrum zal tevens beschikbaar zijn voor de huurders(belangen)vereniging en de eventuele bewoners(overleg)commissie.
- 10.3. Woonpunt zal er voor zorg dragen dat de voorzieningen t.b.v. gehandicapten/ouderen die in de te verlaten woning aanwezig zijn en waarvan Woonpunt eigenaar is, voor zover noodzakelijk, worden overgebracht naar de nieuwe woning. Hieraan zijn voor de huurder geen kosten verbonden. Woonpunt zal de huurder behulpzaam zijn bij eventuele procedures en regelingen zoals het aanvragen van huursubsidie en de WVG.
- 10.4. Woonpunt zal zich inspannen om de huurders bij de werkzaamheden rond de verhuizing en herinrichting van de woning, tegen een redelijke vergoeding, een beroep te laten doen op het buurtbeheerbedrijf of andere instantie waarmee Woonpunt zal trachten nadere afspraken te maken.
- 10.5. Als bij een noodzakelijke verhuizing ouderen en mindervaliden aantoonbaar geen mogelijkheden hebben om een beroep te doen op familieleden en/of vrienden dan zal Woonpunt actief bemiddelen bij het (laten) verrichten van hand en spandiensten.

11. Toepasselijk recht, geschillencommissie en hardheidsclausule

- 11.1. Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 11.2. Alle partijen hebben de inspanningsverplichting om tot consensus te komen.
- 11.3. Alle geschillen tussen partijen die direct dan wel indirect voortvloeien uit deze overeenkomst en/of meerdere (individuele) overeenkomsten worden voorgelegd aan de klachtencommissie ingesteld door Woonpunt, overeenkomstig artikel 16 BBSH. De samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie is neergelegd in het klachtenreglement van de des betreffende vestiging of concernstaf.
- 11.4. De klachtencommissie is niet bevoegd indien een der partijen, nadat de andere partij hem bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte heeft gesteld het geschil aan de klachtencommissie te willen voorleggen, binnen twee maanden na datum van het aangetekend schrijven de zaak voorlegt aan de volgens de wet bevoegde rechter.
- 11.5. Indien het Sociaal Plan in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties tot gevolg heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Woonpunt verzoeken om af te wijken van het sociaal statuut. In dat geval zal Woonpunt dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

Aldus overeengekomen en door partijen ondertekend op 23 februari 2006.

Woonpunt

HuurdersBelangenVereniging
Groot Hoensbroek

P.W.A. Cornelissen

M. Haemers

HuurdersBelangenvereniging
De Volkswoning

Huurdersvereniging Woonbelang

K. Leentjens

W. Heijenrath