

## **SOCIAAL PLAN BIJ HERSTRUCTURERING:**

**SLOOP (het huurcontract wordt beëindigd),  
RENOVATIE (het huurcontract wordt voortgezet) en  
GROOT ONDERHOUD (het huurcontract wordt voortgezet)**

Versie 2.0 23-11-2018

Vastgesteld in MT op 04-12-2018

Goedgekeurd door Huurdersvereniging Barneveld op 03-12-2018

## INHOUDSOPGAVE

1 Begripsbepalingen.....	3
2 Inleiding.....	4
3 Status en inhoud .....	6
4 Hardheidsclausule.....	6
5 Geschillenregeling.....	7
6 Evaluatie en bijstelling .....	7
7 Sloop.....	8
7.1 Huisbezoeken .....	8
7.2 Beëindiging contract/huurverhoging .....	8
7.3 Definitieve herhuisvesting/vervangende woonruimte .....	8
7.4 Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.....	9
7.5 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's).....	9
7.6 Wisselwoningen bij sloop/vervangende nieuwbouw .....	10
7.7 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid .....	10
8 Renovatie .....	11
8.1 Huisbezoeken .....	11
8.2 Instemming bij huurverhoging of EPV/vergoedingen .....	11
8.3 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's).....	13
9 Groot onderhoud .....	14
9.1 Huisbezoeken .....	14
9.2 Instemming/vergoedingen/schade .....	14
9.3 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's).....	15
10 Dienstverlening en extra voorzieningen voor huurders .....	15
11 Verplichtingen aannemer .....	15
12 Veiligheid en gevaarlijke stoffen.....	15

De ondergetekenden:

Stichting Woningstichting Barneveld, hierna te noemen Woningstichting Barneveld, vertegenwoordigd door de mevrouw L. Brouwer-de Jong, directeur-bestuurder

en

Huurdersvereniging Barneveld, hierna te noemen de Huurdersvereniging, vertegenwoordigd door de K. Struik, voorzitter huurdersvereniging Barneveld

zijn het volgende sociaal plan herstructurering (sloop, renovatie en groot onderhoud) overeengekomen:

## 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

1. Groot onderhoud: onderhoud als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW (wooncomfort blijft gelijk). Bij onderhoud gaat het om herstel of vervanging van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Bijvoorbeeld als de verhuurder uw oude kozijnen vervangt. Onderhoud is in de meeste gevallen geen reden voor een extra huurverhoging. (Bron: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))
2. Huurder: de huurder en eventuele medehuurder gezamenlijk als bedoeld in de artikelen 7:266 en 267 BW van een woning van Woningstichting Barneveld, met een huurcontract voor onbepaalde tijd, die staat ingeschreven in de basisadministratie van de gemeente op hetzelfde adres en die feitelijk woonachtig is in de woning op het moment dat het besluit tot sloop/renovatie/groot onderhoud) schriftelijk is meegedeeld.
3. Woningstichting Barneveld: de verhuurder
4. Nieuwbouwwoning: de na de sloop te realiseren nieuwbouwwoning.
5. Passende woning: een woning die qua woningtype en woninggrootte voldoet aan het huisvesten van de huurder, een en ander conform het toewijzingsbeleid van Woningstichting Barneveld.
6. Projectgroep/klankbordgroep: een groep bewoners (niet zijnde een bewonerscommissie), bestaande uit de door de bewoners gekozen of aangewezen personen. Een klankbordgroep kan voor participatie van een specifieke bewonersgroep worden opgericht. Als er geen bewonerscommissie actief is in het betreffende herstructureringsgebied, heeft deze groep dezelfde rechten op informatie, advies en ondersteuning als de bewonerscommissie, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in het betreffende sloopproject.
7. Renovatie: woningverbetering als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW. Bij zowel renovatie als woningverbetering gaat het om het (gedeeltelijk) vernieuwen van de woning. Dat kan inhouden dat de verhuurder de woning verandert of vergroot. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van dubbel glas. Soms gaat het om sloop, waarna de verhuurder op dezelfde plaats een nieuwe woning bouwt. De plaats, functie en omvang van het gehuurde blijven gelijk. (Bron: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))
8. Sloop: het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW.
9. Sloopbesluit: het definitieve besluit tot sloop dat door Woningstichting Barneveld is genomen.
10. Sloopaanzegging: de schriftelijke aanzegging van het sloopbesluit aan de huurder.
11. Sociaal Plan: het document waarin alle rechten en plichten van betrokkenen is vastgelegd en het proces van informatievoorziening
12. Wisselwoning: een gestoffeerde woning die tijdelijk, voor de duur van het project, kan worden betrokken. Dit is een woning uit de bestaande woningvoorraad van Woningstichting Barneveld of andere tijdelijke huisvesting.
13. Wisselwoningcontract: tijdelijk huurcontract waarin de huurvoorwaarden van de wisselwoning zijn vastgelegd.
14. Peildatum: de datum die vermeld staat in de sloopaanzegging (zelfde datum als de sloopaanzegging). Vanaf de peildatum kan de huurder aanspraak maken op zijn rechten, zoals opgenomen in dit Sociaal Plan en gelden ook de plichten hieruit.
15. Woonduur: de periode dat de huurder de te slopen woning onafgebroken huurt en gedurende de huurperiode onafgebroken ingeschreven heeft gestaan op dit adres in het BRP.
16. Overlast: onder overlast wordt verstaan het ongemak dat de huurder ondervindt van de werkzaamheden die binnen in de woning worden uitgevoerd.

17. Derving woongenot: het in alle redelijkheid en billijkheid níét volledig kunnen genieten van woongenot. De huurder heeft te maken met lawaai, ongemak, ongerief, belemmering van gebruik maken van een bepaald vertrek door uitvoering van de werkzaamheden. Hieronder valt niet:
- het op en afbreken van steigerwerk,
  - geplaatste containers
  - schilderwerk
  - uitstel werkzaamheden ten gevolge van wijziging van planning op verzoek van huurder
  - afzetten van de straat
  - aanvangstijden werk
18. Kort verblijf woonruimte: een woning/caravan of dergelijke waarin de huurder tijdelijk (maximaal twee dagen) kan verblijven. Veelal gaat het om enkele uren in verband met uitvoering werkzaamheden zoals asbestverwijdering, vervanging vloeren. Het onderkomen wordt door Woningstichting Barneveld ter beschikking gesteld.
19. Vergoedingen (bij renovatie/grootonderhoud): vergoedingen die de huurder ontvangt conform sociaal plan. Uitbetaling geschiedt na oplevering van de werkzaamheden. De vergoeding van de vloer geschiedt op donderdag/vrijdag in de week dat de vloer wordt vervangen. (Eventuele afwijkingen bij vergoedingen worden in het projectplan/infokrant beschreven). De vergoeding wordt uitbetaald op het ons bekende rekeningnummer.
20. EPV: de energieprestatievergoeding is een bedrag dat de huurder aan de verhuurder betaalt voor de energiezuinige woning. Heeft de verhuurder de woning zeer energiezuinig gemaakt, en wekt het huis zelf energie op? Bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen? Dan mag de verhuurder een vergoeding vragen voor de kosten die hij hiervoor gemaakt heeft. (Bron. [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl))

## **2 Inleiding**

### Algemeen

Het sociaal plan bij herstructurering is een overeenkomst tussen Woningstichting Barneveld en bewoners van een wijk of straat waar sloop, een grootschalige renovatie of groot onderhoud plaatsvindt. Het sociaal plan behandelt de rechten en plichten van de betrokken huurders en bewoners en Woningstichting Barneveld voor en tijdens de ontwikkeling van de plannen en na de uitvoering daarvan. De inhoud van dit document is in samenwerking met de huurdersvereniging tot stand gekomen.

Het sociaal plan is alleen van toepassing bij woningen en onderscheidt drie situaties:

1. Sociaal plan bij sloop (hoofdstuk 7): onder sloop verstaan we dat de huurder niet meer terug kan keren naar zijn/haar huidige woning.
2. Sociaal plan bij renovatie (ingrijpende woningverbetering, hoofdstuk 8): de woning wordt grotendeels vernieuwd door veranderingen aan te brengen of toe te voegen. Bij deze renovatie kan het voorkomen dat de huurder de woning tijdelijk moeten verlaten.
3. Sociaal plan bij groot onderhoud (hoofdstuk 9): dit betreft het herstel van (delen van) een complex woningen en/of een woongebouw waarmee Woningstichting Barneveld gebreken aan de woning/ het woongebouw oplost en/of voorkomt. Dit betreft met name de dakbedekking, de vloeren, de douche, de keuken en/of het toilet vervangen en het uitvoeren van energetische maatregelen. In de vrijwel alle gevallen kan de huurder in de woning blijven wonen. Is het noodzakelijk dat de huurder de woning tijdens groot onderhoud dient te verlaten, dan worden hier aanvullende afspraken over gemaakt.

Het sociaal plan bij herstructurering (sloop, renovatie en groot onderhoud) wordt ingezet waar nodig (sociaal plan sloop bij slopen van woningen, enz.). Voor communicatiedoeleinden wordt bij elk project een specifieke bewonersbrochure gemaakt op basis van dit sloopstatuut.

### Leefbaarheid/goede woningvoorraad

Om de leefbaarheid en kwaliteit in onze buurten en wijken en een kwalitatief goede woningvoorraad te behouden, maken wij soms de keuze een woning of complex woningen te slopen, te renoveren of extra groot onderhoud uit te voeren. Dit betreft niet het zogenaamde planmatig onderhoud, waarbij complexgewijs na een aantal jaren de centrale verwarmingsketel, douche, keuken of toilet wordt vervangen volgens een planning die door Woningstichting Barneveld wordt gehanteerd.

Wanneer wij besluiten een huurwoning af te breken of grootschalig te renoveren, zetten we de huurder natuurlijk niet zomaar op straat. Als huurder met een contract voor onbepaalde tijd heeft deze huurder, net als Woningstichting Barneveld, rechten en plichten. In sommige gevallen kan ook een huurder met een contract voor bepaalde tijd aanspraak maken op een deel van het Sociaal Plan (uitgezonderd sloop). Onderaan deze bladzijde staat een overzicht per onderdeel waar wel of geen aanspraak gemaakt kan worden. De uitwerking per onderdeel is opgenomen in dit sociaal plan.

#### Participatie en communicatie

Participatie en communicatie zijn belangrijke pijlers in ons sociaal plan. Woningstichting Barneveld hecht grote waarde aan het betrekken van bewoners, de huurdersvereniging en de op te richten projectcommissie/klankbordgroep bij de plannen voor sloop, renovatie of groot onderhoud. Is in de betreffende wijk of het complex al een bewonerscommissie actief, dan betrekken we deze commissie vanzelfsprekend vooraf bij de plannen. Daarnaast richten we een projectcommissie/ klankbordgroep op waarin minimaal één lid vanuit de bewonerscommissie zitting neemt.

Woningstichting Barneveld spant zich in om voor de betreffende wijk en/of complex waar een grootschalige renovatie of sloop plaatsvindt, een projectcommissie/klankbordgroep op te richten. Deze commissie/groep bestaat voornamelijk uit bewoners van een te renoveren of te slopen woningvoorraad. Zij vertegenwoordigt de huurders van het betreffende project en is namens hen de gesprekspartner van Woningstichting Barneveld. Deze commissie/groep heeft het recht zich extern te laten adviseren en ontvangt hiervoor van Woningstichting Barneveld een financiële vergoeding; de hoogte van de vergoeding bepalen we gezamenlijk.

Waar het van belang is, kunnen hierbij omwonenden (bijvoorbeeld bewoners van koopwoningen) of een zorginstelling en de gemeente worden betrokken. Woningstichting Barneveld maakt in overleg met de commissie/groep een communicatieplan met daarin een:

- communicatieplanning (nieuwsbrieven, informatieavonden, e.d.);
- overlegcyclus Woningstichting Barneveld/commissie/groep.

#### Rechten en plichten

Net zoals wij van onze huurders rechten en plichten verwachten, kunnen onze huurders dit ook van Woningstichting Barneveld verwachten. Deze rechten en plichten zijn geregeld in dit sociaal plan, waarbij de wettelijke verplichtingen in acht zijn genomen.

#### Voor wie geldt het Sociaal Plan?

Wanneer heeft de huurder recht op het sociaal plan? De huurder met een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft te allen tijde recht op het sociaal plan voor zowel sloop, renovatie of groot onderhoud aan de huurwoning, onder de volgende voorwaarden:

- de huurder woont en ingeschreven staat bij gemeente Barneveld op het adres zoals opgenomen in het huurcontract;
- de huur van de woning niet is opgezegd vóór de datum van het sloopbesluit of uitvoering van de werkzaamheden.

Inwonenden kunnen geen aanspraak maken op het sociaal plan (inwonende ouder(s), kind(eren) of overige familieleden/vrienden). Dit betreft met name de tegemoetkoming in de kosten.

Hieronder een samenvatting van de drie niveaus onderverdeeld voor **huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd**:

	Sloop	Renovatie	Groot onderhoud
Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten	Ja	Ja	Nee
Tegemoetkoming/vergoeding	Nee	Ja	Ja
Urgentie bij woningtoewijzing	Ja	Nee	Nee
Noodvoorziening (bijv. douche- en/of toiletvoorziening)	Nee	Ja	Ja
Afspraken huurverhoging	Nee	Ja	Nee
Afspraken nieuwe huurprijs	Ja	Ja	Nee
Terugplaatsen Wmo-voorziening	Ja	Ja	Ja
Tijdelijk vervangende woonruimte	Ja* <sup>1</sup>	Ja	Ja
Definitieve vervangende woonruimte	Ja	Nee	Nee

Vergoeding laatste maandhuur	Ja	Nee	Nee
Huurbevroezing	Ja	Nee	Nee
Vergoeding ZAV*2	Ja	Ja	Ja
70% instemming door huurders (complexgewijs)	Nee	Ja	Nee

\* Bij terugkeer

\* Conform ZAV-beleid van Woningstichting Barneveld

Hieronder een samenvatting van de drie niveaus onderverdeeld voor **huurders met een huurcontract voor bepaalde tijd** (Leegstandswet):

	Sloop	Renovatie	Groot Onderhoud
Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten	Nee	Nee	Nee
Tegemoetkoming vergoeding	Nee	Nee	Nee
Urgentie bij woningtoewijzing	Nee	Nee	Nee
Noodvoorziening (bijv. douche- en/of toiletvoorziening)	Nee	Ja	Ja
Afspraken huurverhoging	Nee	Nee	Nee
Afspraken nieuwe huurprijs	Nee	Nee	Nee
Terugplaatsen Wmo-voorziening	Nee	Ja	Ja
Tijdelijk vervangende woonruimte	Nee	Ja	Ja
Definitieve vervangende woonruimte	Nee	Nee	Nee
Vergoeding laatste maandhuur	Nee	Nee	Nee
Huurbevroezing	Nee	Nee	Nee
Vergoeding ZAV*	Nee	Nee	Nee
70% instemming door huurders bij huurverhoging (complexgewijs)	Nee	Nee	Nee

\* Conform ZAV-beleid van Woningstichting Barneveld

### 3 Status en inhoud

1. Het reglement voor sociaal plan geeft de rechten en plichten weer van Woningstichting Barneveld en de huurder van Woningstichting Barneveld ten aanzien van de voorbereiding en het vervolg bij uitvoering van de herstructureringsplannen.
2. Het reglement voor sociaal plan is tot stand gekomen op 15 augustus 2017 en geldt in beginsel voor onbepaalde tijd; Op 17 september 2018 is het reglement geëvalueerd. Naar aanleiding van deze evaluatie zijn een paar kleine tekstuele wijzigingen doorgevoerd om foutieve interpretatie te voorkomen. Concreet gaat het hierbij om het moment van uitkeren vergoedingen aan huurders. Vanaf 1-1-2019 zal het aangepaste reglement ingaan.
3. Het sociaal plan is alleen van toepassing op natuurlijke personen.
4. Op het moment dat de huurder geen natuurlijk persoon is, maar een rechtspersoon kan zij mogelijk toch in aanmerking komen voor de tegemoetkoming zoals aangegeven in het sociaal plan bij herstructurering (sloop, renovatie en groot onderhoud), mits deze wordt aangewend ten behoeve van een natuurlijk persoon. De rechtspersoon legt verantwoording af aan Woningstichting Barneveld over de vraag hoe en aan wie de tegemoetkoming zal worden besteed.
5. Woningstichting Barneveld gaat zorgvuldig om met de belangen van de individuele huurder. Toch kunnen er gedurende het project situaties ontstaan waarbij individuele huurders in (grote) problemen komen, waarin het sociaal plan bij herstructurering geen uitkomst biedt. In die gevallen intensificeert Woningstichting Barneveld de individuele begeleiding, dienstverlening en zorg op maat aan die betreffende huurder.

### 4 Hardheidsclausule

1. Wanneer een huurder als gevolg van sloop, groot onderhoud of renovatie wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin het sociaal plan niet voorziet, dan wel de gevolgen van de herstructurering aanzienlijk ongunstiger zijn voor de huurder dan voor de andere huurders en zullen leiden tot onaanvaardbare gevolgen, kan de huurder Woningstichting Barneveld schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval aanvullende maatregelen te treffen dan wel van het Sociaal Plan af te wijken.

2. Woningstichting Barneveld behandelt een verzoek zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 14 dagen nadat het verzoek is ontvangen. Het antwoord en de redenen van toe- of afwijzing van het verzoek wordt schriftelijk met de huurder gecommuniceerd.
3. Woningstichting Barneveld kan in bijzondere en uitzonderlijke gevallen ten gunste van de huurder van het sociaal plan afwijken, indien de toepassing van de bepalingen uit dit sociaal plan voor de huurder tot, naar het oordeel van Woningstichting Barneveld, onaanvaardbare gevolgen zal leiden.

### **5 Geschillenregeling**

Geschillen tussen partijen die voortvloeien uit de afspraken en uitvoering van dit sociaal plan, kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. Het reglement van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied is verkrijgbaar bij Woningstichting Barneveld - via de website - of wordt op verzoek toegezonden.

### **6 Evaluatie en bijstelling**

De huurdersvereniging en Woningstichting Barneveld komen overeen dat het sociaal plan bij herstructurering jaarlijks wordt geëvalueerd. In overleg tussen Woningstichting Barneveld en de huurdersvereniging kan een bijstelling van het sociaal plan plaatsvinden.

## 7 Sloop

1. Onderstaande procedure geldt voor woningen die gesloopt worden als omschreven in de begripsbepalingen. Per complex of gedeelte van een complex neemt Woningstichting Barneveld een sloopbesluit en stelt zij een sloopdatum vast. Zodra bekend is welke woningen in de toekomst gesloopt gaan worden, worden de betreffende huurders door Woningstichting Barneveld hiervan minimaal één jaar (12 maanden) en zo mogelijk langer voor de geplande sloopdatum op de hoogte gesteld.
2. Huurder krijgt schriftelijk bericht over de voorgenomen sloop middels een "sloopaanzegging". Woningstichting Barneveld benoemt hierin de peildatum en de geplande sloopdatum. De genoemde peildatum is de datum waarop huurder recht heeft op al het genoemde in dit sociaal plan. De periode tussen de peildatum en de voorgenomen sloopdatum is minimaal 12 maanden. Bij het eerder leegkomen van woningen kan besloten worden eerder te slopen. Woningen die vrijkomen voor de peildatum kunnen worden verhuurd onder de Leegstandswet.
3. De bewonersvertegenwoordiging van de betrokken wijk/gebied kan op verzoek en in overleg met Woningstichting Barneveld professionele ondersteuning krijgen. De bewonersvertegenwoordiging dient hiervoor een begroting in. Deze wordt door Woningstichting Barneveld beoordeeld en de beslissing omtrent de ondersteuning wordt teruggekoppeld richting bewonersvertegenwoordiging.

### 7.1 Huisbezoeken

1. Een medewerker van Woningstichting Barneveld zal zo spoedig mogelijk, nadat de sloopaanzegging naar de huurder is verzonden, de huurder bezoeken. Doel van het bezoek/de bezoeken is onder meer:
  - a. de huurder te informeren over de gevolgen van het sloopbesluit, de huuropzegging en de verdere procedure in het kader van de sloop;
  - b. de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, waaronder uit dit sociaal plan;
  - c. het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het onderzoeken van de mogelijkheden daaraan tegemoet te komen;
  - d. het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing voor een andere woning op basis van gezinssamenstelling, inkomen, leeftijd e.d.;
  - e. afspraken maken over de door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning en eventuele aanpassingen in het kader van de WMO.
2. De afspraken die gemaakt worden tijdens de huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd in een bewonersdocument. De huurder ontvangt hiervan een afschrift. Indien gewenst kan de huurder of Woningstichting Barneveld, een derde persoon betrekken bij het huisbezoek.
3. Een medewerker van Woningstichting Barneveld blijft, in principe, gedurende het hele proces van sloop de vaste contactpersoon van de huurder.

### 7.2 Beëindiging contract/huurverhoging

1. De kale huurprijs (dus excl. servicekosten) van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren. Er zal dan geen huurverhoging meer plaatsvinden. De peildatum is bepalend voor het recht op voorrang van de huurders op vervangende woonruimte.
2. Het huurcontract van de te slopen woning zal worden beëindigd. Woningstichting Barneveld zal hiertoe de huur schriftelijk opzeggen volgens de hiervoor geldende wettelijke termijn. Uiteraard staat het de huurder ook vrij zelf de huur op te zeggen conform de geldende regels. Op het moment dat de huurder zelf opzegt en de peildatum verstreken is kan de huurder aanspraak maken op de rechten uit het Sociaal Plan.

### 7.3 Definitieve herhuisvesting/vervangende woonruimte

1. De huurder van een te slopen woning die zijn woning moet verlaten heeft voorrang bij de toewijzing van leegkomende woningen van Woningstichting Barneveld (stadsvernieuwing urgentie). Bij gelijke reactie van meerdere voorrangskandidaten vindt de toewijzing plaats op basis van onderstaande volgorde:
  - a. Woonduur in de te slopen woning: de huurder met de langste woonduur heeft voorrang.
  - b. De regels van het geldende toewijzingsbeleid van Woningstichting Barneveld.
2. De huurder van een te slopen woning heeft voorrang bij de toewijzing van een te realiseren nieuwbouwwoning in het sloopgebied, indien de huurder wenst terug te keren naar de te slopen wijk/buurt. Dat geldt voor zowel huur- als koopwoningen en bouwkavels van Woningstichting Barneveld in datzelfde gebied. Toewijzing vindt plaats conform lid 1 van dit



artikel. Voor een nieuwe huurwoning zal een nieuw huurcontract worden afgesloten met de daarbij behorende Algemene Huurvoorwaarden.

3. De huurder die verhuist naar een woning die ten opzichte van de te verlaten woning die een hogere huurprijs heeft, ontvangt de huurder gedurende maximaal één jaar (12 maanden) aan huurgewenningsbijdrage van 50% van het verschil in oude en nieuwe huur. De bijdrage dient door de huurder te worden doorgegeven aan de Belastingdienst met betrekking tot de huurtoeslag.
4. De medehuurder of medebewoners (bijvoorbeeld kinderen/ouders) hebben geen zelfstandig recht op vervangende woonruimte als bedoeld in dit artikel. Per te slopen woning wordt slechts één vervangende woning aangeboden.

#### **7.4 Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten**

1. De huurder die zijn woning moet verlaten vanwege sloop heeft vanaf de peildatum recht op de volgende tegemoetkomingen:
  - a. een eenmalige tegemoetkoming als bijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.993,- (prijspeil 2018);
  - b. een eventuele tegemoetkoming voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen conform artikel 7.5.
2. Voorkomen wordt dat de huurder bij verhuizing naar een andere woning van Woningstichting Barneveld Wonen dubbele huurlasten moet betalen. De huurder is de huurbetaling verschuldigd over de woning van Woningstichting Barneveld waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan. Voor de woning waarvan de huurovereenkomst wordt beëindigd zal in dat geval gedurende één maand geen huurprijs zijn verschuldigd.
3. Jaarlijks vóór 1 maart wordt de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten door het Ministerie geëvalueerd en eventueel aangepast.
4. De tegemoetkoming als bedoeld in lid 1.a. van dit artikel wordt in twee delen uitbetaald: eerste termijn van 75% binnen twee weken nadat de huur van de te slopen woning schriftelijk door de huurder is opgezegd, tweede termijn van 25% binnen twee weken na het inleveren van de sleutels<sup>1</sup>, waarbij de (wissel)woning is opgeleverd zoals afgesproken in dit sociaal plan.
5. De tegemoetkoming bij het betrekken van de definitieve woning voor het herinrichten van de tuin/balkon is:
  - bij het betrekken van een appartement: € 175,-;
  - bij het betrekken van een eengezinswoning: € 375,-.
6. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door Woningstichting Barneveld niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. De bedragen worden overgemaakt op het door ons, in het systeem, bekende rekeningnummer. In overleg met de huurder kan Woningstichting Barneveld met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties afspreken dat zij deze tegemoetkoming niet in mindering mogen brengen op de uitkering(en), omdat dit een tegemoetkoming betreft in de verhuiskosten. Als de huurder is toegelaten tot de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP), wil Woningstichting Barneveld dit graag direct van de huurder vernemen en kan Woningstichting Barneveld met de bewindvoerder afspraken maken over de uitbetaling van de tegemoetkoming. Hetzelfde geldt ook in geval van onder curatele stelling. Tijdens (huis)bezoeken wordt door de medewerker van Woningstichting Barneveld besproken of er sprake is van bovenstaande situatie en wordt dit vastgelegd op het inventarisatieformulier.
7. Wanneer de huurder door eigen handelen, zoals bij huurachterstand en overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, is het sociaal plan voor de huurder niet (langer) van toepassing. Alle regelingen en tegemoetkomingen zoals opgenomen in dit plan komen dan te vervallen.

#### **7.5 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)**

1. De huurder die zelf veranderingen en/of toevoegingen in de te slopen woning heeft aangebracht, mag deze uit de woning verwijderen en meenemen. Dit verwijderen gebeurt in overleg met Woningstichting Barneveld. Het recht op een eventuele tegemoetkoming komt hiermee te vervallen.

---

<sup>1</sup> Wanneer een huurder gebruik maakt van de mogelijkheid tot terugkeer, zal het tweede deel van de tegemoetkoming dus betaald worden na inleveren van de sleutels van de wisselwoning. Wanneer een huurder direct naar een definitieve woning gaat, wordt het tweede deel van de vergoeding betaald na inleveren van de sleutels van de te slopen woning.

2. Onverminderd het eerste lid van dit artikel komen alleen veranderingen en/of toevoegingen die met toestemming van Woningstichting Barneveld en vóór bekendmaking van de peildatum zijn aangebracht, voor een tegemoetkoming in aanmerking. De hoogte van de tegemoetkoming wordt bepaald met behulp van de ZAV-regeling van Woningstichting Barneveld (voor huurders is een ZAV-folder beschikbaar) en wordt mede gebaseerd op de afschrijvingstermijn van de aangebrachte voorziening en of schriftelijk gemaakte afspraken ten tijde van de aanvraag van deze ZAV. De vergoeding wordt verrekend met een eventueel ontstane eerdere huurachterstand en/of overige nog openstaande posten.

## **7.6 Wisselwoningen bij sloop/vervangende nieuwbouw**

1. De huurder die in verband met sloop zijn woning moet verlaten en niet aansluitend terecht kan in de nieuwbouwwoning, heeft recht op een tijdelijke gestoffeerde wisselwoning.
2. De wisselwoning is passend bij de huishoudensituatie van de huurder. Woningstichting Barneveld bepaalt of de woning passend is.
3. Het verblijf in de wisselwoning is tijdelijk en beperkt tot de duur dat de huurder naar de nieuwbouwwoning verhuist. De exacte huurvoorwaarden van deze tijdelijke verhuur worden vastgelegd in een wisselwoningcontract.
4. Over de periode van verblijf in de wisselwoning wordt geen dubbele huur berekend. De huurprijs van de wisselwoning is gelijk aan de huurprijs van de te slopen woning, tenzij de wisselwoning een lagere huurprijs kent, dan wordt deze lagere huurprijs gehanteerd.
5. De huurder die gebruik maakt van een wisselwoning ontvangt (bovenop de tegemoetkoming zoals beschreven in lid 1 van artikel 7.4 éénmalig een vergoeding van € 750,- als tegemoetkoming voor kosten die gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld het inschakelen van een verhuisbedrijf. Deze vergoeding wordt uitbetaald na het ondertekenen van het huurcontract voor een wisselwoning.
6. Het huurcontract van de wisselwoning moet schriftelijk opgezegd worden. Binnen één maand na de opzegdatum, tenzij in overleg anders overeengekomen, moet de woning met uitzondering van de aanwezige stoffering ten tijde van het afsluiten van het huurcontract, leeg en schoon opgeleverd worden.
7. Op het moment dat een huurder definitief in een wisselwoning wenst te blijven wonen dan kan hij hiervoor een verzoek indienen bij Woningstichting Barneveld. De navolgende voorwaarden zijn dan in ieder geval van toepassing:
  - a. de huurder tekent een huurcontract met Woningstichting Barneveld voor onbepaalde tijd waarin o.a. de reguliere huurprijs staat opgenomen;
  - b. de tegemoetkoming van € 750,- zoals benoemd in lid vijf van dit artikel wordt in mindering gebracht op (het tweede deel van) de éénmalige tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.993,- (prijsspeil 2018) zoals benoemd in artikel 7.4. De aanschafwaarde van de stoffering van de wisselwoning wordt eveneens in mindering gebracht op de tegemoetkoming. Afschrijving stoffering op basis van redelijkheid.
8. Wanneer de sloop van een complex woningen in fases wordt uitgevoerd kan in het sloopbesluit een afzonderlijke peildatum per fase worden aangegeven.

## **7.7 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid**

1. De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden komt onder druk te staan, onder meer door toenemende leegstand. Daarom zullen betrokken partijen zich inzetten voor de leefbaarheid in de buurt waar het project speelt.
2. Woningstichting Barneveld zorgt er in dit kader voor dat bij lege woningen brievenbussen worden voorzien van een brievenbusklem, tuinen regelmatig worden bijgehouden, portieken extra worden gecontroleerd en wanneer nodig worden schoongemaakt.
3. Woningstichting Barneveld regelt voorts het afsluiten van gas, water en elektra in de woningen die verlaten worden tenzij de woning nog tijdelijk verhuurd wordt.
4. Woningstichting Barneveld kan te slopen woningen vanaf het sloopbesluit via de Leegstandswet tijdelijk verhuren om de leefbaarheid te ondersteunen of verpaupering tegen te gaan.
5. Woningstichting Barneveld kan ook het besluit nemen om de sloopwoningen vandalismebestendig te maken. Hierbij kan worden gedacht aan het dichtzetten van woningen, het plaatsen van hekken om woningen of om de woning vroegtijdig te slopen.
6. Woningstichting Barneveld draagt zorg voor een goede bereikbaarheid en duidelijkheid in het aanspreekpunt richting de huurder.

## **8 Renovatie**

De hieronder beschreven procedure geldt voor woningen die een ingrijpende woningverbetering (dringende werkzaamheden) ondergaan, welke op initiatief van Woningstichting Barneveld wordt uitgevoerd, waarbij de woning grotendeels wordt vernieuwd door veranderingen aan te brengen of door de woning te vergroten.

Onder dringende werkzaamheden wordt verstaan de werkzaamheden die niet zonder nadeel tot na het einde van de huurtermijn kunnen worden uitgesteld. De wettelijke regeling is niet alleen van toepassing bij dringende reparaties, maar ook bij werkzaamheden die tot herstel van schade of ter voorkoming van schade zijn bedoeld. Verder is de dringendheid niet beperkt tot een bouwkundige noodzaak, maar kan voortvloeien uit de hogere kosten in de toekomst indien de werkzaamheden niet nu worden uitgevoerd.

### **8.1 Huisbezoeken**

1. Een medewerker van Woningstichting Barneveld of een daarvoor ingeschakelde persoon (bijvoorbeeld via de aannemer die de werkzaamheden uitvoert) bezoekt zo spoedig mogelijk, nadat duidelijk is welke werkzaamheden er worden uitgevoerd en waarvan de huurder in kennis is gesteld, de huurder. Doel van het bezoek/de bezoeken is onder meer:
  - a. de huurder te informeren over de verdere procedure;
  - b. de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, waaronder uit dit sociaal plan;
  - c. het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het onderzoeken van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
  - d. afspraken maken over de door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning en eventuele aanpassingen in het kader van de Wmo;
  - e. meedenken, adviseren en eventueel hulp bieden tegen vergoeding als de huurder werkzaamheden niet kan uitvoeren die nodig zijn bij het goed laten verlopen van de renovatie; denk hierbij aan vloerbedekking verwijderen, zware meubelen verzetten, e.d. De te betalen kosten worden vooraf schriftelijk aan de huurder vermeld; deze kosten worden niet verrekend met een tegemoetkoming die de huurder ontvangt. De huurder ontvangt na afronding van de werkzaamheden binnen twee weken een factuur van het afgesproken bedrag van Woningstichting Barneveld.
2. De afspraken die gemaakt worden tijdens de huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd in een bewonersdocument. De huurder ontvangt hiervan een afschrift. Indien gewenst kan de huurder of Woningstichting Barneveld, een derde persoon betrekken bij het huisbezoek.
3. Een medewerker van Woningstichting Barneveld of een door Woningstichting Barneveld aangewezen aannemer, blijft, in principe, de vaste contactpersoon van de huurder.

### **8.2 Instemming bij huurverhoging of EPV/vergoedingen**

1. Woningstichting Barneveld werkt in overleg met (een eventuele) projectcommissie/klankbordgroep de werkzaamheden, de (eventuele) huurverhoging, vergoeding en dergelijke uit tot een plan. Dat plan wordt als redelijk voorstel voorgelegd aan de bewoners. Voor het complexgewijs uitvoeren van de werkzaamheden is instemming van minimaal 70% van de huurders vereist (artikel BW 7:220 lid 3). Dit betekent dat als dit percentage huurders van een complex met het schriftelijke redelijke voorstel instemt, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. De overige 30% is dan verplicht medewerking te verlenen aan de renovatie. De individuele huurder heeft, nadat hij schriftelijk op de hoogte is gebracht van het feit dat 70% van de huurders heeft ingestemd, acht weken de tijd om zich tot de rechter te wenden en de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen. Als er sprake is van een eventuele huurverhoging heeft de huurder tot drie maanden nadat de verbetering is afgerond de tijd bezwaar te maken tegen de hoogte van de huurverhoging. Woningstichting Barneveld streeft er naar zoveel mogelijk rekening te houden met haar klant. In bepaalde situaties kan Woningstichting Barneveld afwijken van de 70/30%-regel. Dit blijft maatwerk en zal ten tijde van een geplande renovatie per situatie worden bekeken. Dit geldt alleen bij een huurverhoging of EPV die gevraagd wordt.
2. Huurders van woningen die een renovatie ondergaan en hierdoor naar het oordeel van Woningstichting Barneveld tijdelijk de woning dienen te verlaten hebben recht op een wisselwoning voor de duur van de werkzaamheden, welke door Woningstichting Barneveld ter beschikking wordt gesteld.
3. Woningstichting Barneveld zorgt ervoor dat de wisselwoning leeg en schoon is, voorzien van bruikbare stoffering en een verwarmingsvoorziening.
4. De verbruikskosten voor voorzieningen als gas, water en elektra in de wisselwoning zijn voor rekening van de huurder

5. De aansluitkosten voor internet en televisie (basispakket) zijn voor rekening van Woningstichting Barneveld. Heeft de huurder in de tijdelijk te verlaten woning een vaste lijn voor telefonie, dan zijn de kosten die gemaakt worden voor het aansluiten van een vaste lijn in de wisselwoning voor Woningstichting Barneveld. De gesprekkosten of extra kosten die worden gemaakt door de huurder tijdens het verblijf in de wisselwoning zijn voor rekening van de huurder.
6. De huurder is de gebruikelijke huur en de verbruikskosten van de eigen woning verschuldigd; voor de wisselwoning is geen huur verschuldigd.
7. Als werkzaamheden gevolgen hebben voor door Woningstichting Barneveld niet goedgekeurde zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), dient de huurder (in principe) de aangebrachte voorzieningen te verwijderen. Er wordt in nauw overleg tussen huurder en Woningstichting Barneveld naar een goede oplossing gezocht. Is er geen andere mogelijkheid dan verwijdering van de ZAV door de huurder en wil de huurder de zelf aangebrachte voorziening niet verwijderen dan zou het kunnen betekenen dat bepaalde werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd. Bij dringende werkzaamheden wordt op kosten van de huurder de zelf aangebrachte voorziening verwijderd door Woningstichting Barneveld.
8. Vóór de start van de werkzaamheden wordt door Woningstichting Barneveld schriftelijk vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit eventueel zal hebben voor de huurprijs. De huurder dient schriftelijk in te stemmen met deze afspraken.
9. De huurder geeft Woningstichting Barneveld en de door Woningstichting Barneveld ingeschakelde aannemer tijdens de werkzaamheden toegang tot de woning en de tuin. De werkzaamheden vinden in overleg plaats op werkdagen van 07.30 uur tot 17.00 uur. Overschrijding van deze tijden wordt gecommuniceerd met de huurder. De woning is tijdens de uren dat er geen werkzaamheden plaatsvinden wind- en waterdicht en wordt door de aannemer afgesloten. Tijdens de werkzaamheden wordt de woning 's avonds voor vertrek van de aannemer bezemschoon achtergelaten en met een (mobiele) toiletvoorziening. Tevens wordt gestreefd naar minimaal een koud- en warmwatervoorziening.
10. Huurders van woningen die een renovatie ondergaan en naar het oordeel van Woningstichting Barneveld tijdens deze werkzaamheden de te renoveren woning kunnen blijven bewonen, ontvangen een tegemoetkoming voor derving van het woongenot:
  - bij werkzaamheden < 10 werkdagen zal er geen tegemoetkoming worden verstrekt.
  - bij werkzaamheden tussen 10 en 20 werkdagen wordt, eenmalig, een bedrag van € 300,- uitgekeerd.
  - bij werkzaamheden van > 20 werkdagen < 1 maand wordt een bedrag van € 600,- eenmalig uitgekeerd.
  - bij werkzaamheden > 1 maand zal naar redelijkheid en billijkheid een tegemoetkoming worden verstrekt. In dit geval worden er voorzieningen getroffen, zoals een kort verblijf woonruimte of toiletvoorzieningen.
11. Huurders ontvangen een maximale vergoeding voor de uitvoering van volgende werkzaamheden:
  - Moervervanging woonkamer € 400,-, keuken € 250,- en hal € 150,-
  - schilderwerk bij kozijnvervanging woonkamer € 75,- en overige kozijnen € 50,-
  - raambekleding bij wijzigen kozijnindeling € 150,- per gewijzigd kozijn in de woning.
  - behang/sauzen per wand € 50,- met maximum van € 100,- per vertrek. Dit geldt voor de woonkamer, keuken, hal en slaapkamer(s).
12. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door Woningstichting Barneveld niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Het bedrag wordt overgemaakt op het bij ons, in het systeem, bekende bankrekeningnummer.
13. Huurders van een te renoveren woning en waarbij naar het oordeel van Woningstichting Barneveld is besloten geen recht te hebben op een tijdelijke woning kunnen alsnog aanspraak maken op tijdelijk andere huisvesting als zij aantoonbaar aan huis zijn gebonden door omstandigheden (vanwege o.a. gezondheid, leeftijd, enz.) én daadwerkelijk onevenredige en langdurige overlast ondervinden door de werkzaamheden.
14. Is er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aantoonbare schade toegebracht aan de eigendommen van de huurder of aan de woning door medewerkers van Woningstichting Barneveld of door iemand die namens Woningstichting Barneveld in de woning werkzaam was en wanneer de huurder de instructies hierover door Woningstichting Barneveld en/of de aannemer heeft opgevolgd, dan moet de huurder dit binnen 48 uur aan Woningstichting Barneveld en/of aannemer melden. Indien de huurder tijdens de werkzaamheden elders

- verblijft, meldt de huurder de schade bij de oplevering van de woning. De huurder mag de schade niet zelf herstellen en moet aan kunnen tonen dat de schade is veroorzaakt door een medewerker van Woningstichting Barneveld of door iemand die namens Woningstichting Barneveld in de woning werkzaam was. De melding moet schriftelijk of per email gebeuren. Woningstichting Barneveld doet binnen 14 dagen een schriftelijke uitspraak over de melding.
15. Woningstichting Barneveld geeft de projectcommissie/klankbordgroep inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft Woningstichting Barneveld direct informatie over de oorzaak daarvan en draagt zorg voor een nieuwe planning. Hiervoor worden diverse communicatiemiddelen ingezet.

### **8.3 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)**

Alleen veranderingen en/of toevoegingen die met toestemming van Woningstichting Barneveld en vóór bekendmaking van de renovatiedatum zijn aangebracht, voor een tegemoetkoming in aanmerking. De hoogte van de tegemoetkoming wordt bepaald met behulp van de ZAV-regeling van Woningstichting Barneveld (voor huurders is een ZAV-folder beschikbaar) en wordt mede gebaseerd op de afschrijvingstermijn van de aangebrachte voorziening en of schriftelijk gemaakte afspraken ten tijde van de aanvraag van deze ZAV. Het bedrag van de tegemoetkoming wordt verrekend met eerder ontstane huurachterstand en/of overige openstaande posten.

## 9 Groot onderhoud

Onder groot onderhoud wordt verstaan: het wooncomfort blijft gelijk. Bij onderhoud gaat het om herstel of vervanging van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Bijvoorbeeld als de verhuurder uw oude kozijnen vervangt. Onderhoud is in de meeste gevallen geen reden voor een extra huurverhoging. (Bron: *www.rijksoverheid*)

Hierbij kunnen de huurders van de woningen, gedurende de werkzaamheden, in de woning blijven wonen. Het is mogelijk dat de huurder tijdelijk geen gebruik kan maken van bepaalde voorzieningen in de woning (zoals keuken of douche). Een huurder is verplicht dringende werkzaamheden te gedogen. Het kan zijn dat de huurder de woning enkele uren dient te verlaten. Dit betreft bijvoorbeeld werkzaamheden als asbestverwijdering of vervanging van vloeren. Woningstichting Barneveld zorgt ervoor dat u tijdelijk gebruik kunt maken van een wisselwoning.

### 9.1 Huisbezoeken

1. Woningstichting Barneveld (of een daartoe door Woningstichting Barneveld aangewezen aannemer) voert een technische opname uit, waarbij de staat van het interieur en mogelijke uitzonderingen worden genoteerd (ZAV). Huurders verlenen hun medewerking bij de uitvoering van de technische opnames en alle andere voor het project noodzakelijke onderzoeken. Doel van het bezoek/de bezoeken is onder meer:
  - a. de huurder te informeren over de verdere procedure;
  - b. de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, waaronder uit dit sociaal plan;
  - c. afspraken maken over de door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning en eventuele aanpassingen in het kader van de Wmo.
2. De afspraken die gemaakt worden tijdens de huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd in een bewonersdocument. De huurder ontvangt hiervan een afschrift. Indien gewenst kan de huurder of Woningstichting Barneveld, een derde persoon betrekken bij het huisbezoek.
2. Een medewerker van Woningstichting Barneveld of een door Woningstichting Barneveld aangewezen aannemer blijft, in principe, gedurende het hele proces van de werkzaamheden de vaste contactpersoon van de huurder.

### 9.2 Instemming/vergoedingen/schade

1. Huurders van woningen die groot onderhoud ondergaan en naar het oordeel van Woningstichting Barneveld tijdens deze werkzaamheden de te onderhouden woning kunnen blijven bewonen, ontvangen een tegemoetkoming voor derving van het woongenot:
  - bij werkzaamheden < 10 werkdagen zal er geen tegemoetkoming worden verstrekt;
  - bij werkzaamheden tussen 10 en 20 werkdagen wordt een bedrag van € 300,- éénmalig uitgekeerd;
  - bij werkzaamheden van > 20 werkdagen < 1 maand wordt een bedrag van € 600,- éénmalig uitgekeerd;
  - bij werkzaamheden > 1 maand zal naar redelijkheid en billijkheid een tegemoetkoming worden verstrekt. In dit geval zullen er voorzieningen worden getroffen zoals een Kort verblijf woonruimte of toiletvoorzieningen.Huurders ontvangen een maximale vergoeding voor de uitvoering van volgende werkzaamheden:
  - vloervervanging woonkamer € 400,-, keuken € 250,- en hal € 150,-;
  - schilderwerk bij kozijnvervanging woonkamer € 75,- en overige kozijnen € 50,-;
  - raambekleding bij wijzigen kozijnindeling € 150,- per gewijzigd kozijn in de woning;
  - behang/sauzen per wand € 50,- met maximum van € 100,- per vertrek. Dit geldt voor de woonkamer, keuken, hal en slaapkamer(s).
2. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door Woningstichting Barneveld niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Het bedrag wordt overgemaakt bij het, in het systeem, bekende rekeningnummer.
3. Huurders van woningen die groot onderhoud ondergaan, hebben recht op een logeerwoning als zij aantoonbaar aan huis zijn gebonden door omstandigheden (vanwege werk, gezondheid, ouderdom, enz.) én daadwerkelijk onevenredige en langdurige overlast ondervinden door de werkzaamheden.

4. Woningstichting Barneveld informeert, in overleg met de aannemer, de huurders over welke voorzorgsmaatregelen de huurders zelf moeten nemen om te voorkomen dat er schade voor de huurder kunnen ontstaan. Woningstichting Barneveld maakt afspraken met de aannemer zodat deze maatregelen treft om de schade te voorkomen.
5. Is er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aantoonbare schade toegebracht aan de eigendommen van de huurder of aan de woning door medewerkers van Woningstichting Barneveld of door iemand die namens Woningstichting Barneveld in de woning werkzaam was en wanneer de huurder de instructies hierover door Woningstichting Barneveld en/of de aannemer heeft opgevolgd, dan moet de huurder dit binnen 48 uur aan Woningstichting Barneveld en/of aannemer melden. Indien de huurder tijdens de werkzaamheden elders verblijft, meldt de huurder de schade bij de oplevering van de woning. De huurder mag de schade niet zelf herstellen en moet aan kunnen tonen dat de schade is veroorzaakt door een medewerker van Woningstichting Barneveld of door iemand die namens Woningstichting Barneveld in de woning werkzaam was. De melding moet schriftelijk of per email gebeuren. Woningstichting Barneveld doet binnen 14 dagen een schriftelijke uitspraak over de melding.
6. Als werkzaamheden gevolgen hebben voor zelf aangebrachte voorzieningen, dient de huurder de aangebrachte voorzieningen te verwijderen. Wil de huurder de zelf aangebrachte voorziening niet verwijderen dan zou het kunnen betekenen dat bepaalde werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd. Bij dringende werkzaamheden wordt op kosten van de huurder de zelf aangebrachte voorziening verwijderd door Woningstichting Barneveld.
7. Woningstichting Barneveld geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft Woningstichting Barneveld direct informatie over de oorzaak daarvan en draagt zorg voor een nieuwe planning. Hiervoor worden diverse communicatiemiddelen ingezet.
8. Voor de start van de werkzaamheden wordt door Woningstichting Barneveld schriftelijk vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs.
9. De huurder geeft Woningstichting Barneveld en de door Woningstichting Barneveld ingeschakelde aannemer tijdens de werkzaamheden toegang tot de woning en de tuin. De werkzaamheden vinden in overleg plaats op werkdagen van 07.30 uur tot 17.00 uur. Overschrijding van deze tijden wordt gecommuniceerd met de huurder. De woning is tijdens de uren dat er geen werkzaamheden plaatsvinden wind- en waterdicht en wordt door de aannemer afgesloten. Tijdens de werkzaamheden wordt de woning 's avonds voor vertrek van de aannemer bezemschoon achtergelaten en met een (mobiele) toiletvoorziening. Tevens wordt gestreefd naar minimaal een koud- en warmwatervoorziening.

### **9.3 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)**

Alleen veranderingen en/of toevoegingen die met toestemming van Woningstichting Barneveld en vóór bekendmaking van de renovatiedatum zijn aangebracht, voor een tegemoetkoming in aanmerking. De hoogte van de tegemoetkoming wordt bepaald met behulp van de ZAV-regeling van Woningstichting Barneveld (voor huurders is een ZAV-folder beschikbaar) en wordt mede gebaseerd op de afschrijvingstermijn van de aangebrachte voorziening en of schriftelijk gemaakte afspraken ten tijde van de aanvraag van deze ZAV. Het bedrag van de tegemoetkoming wordt verrekend met eerder ontstane huurachterstand en/of overige openstaande posten

### **10 Dienstverlening en extra voorzieningen voor huurders**

Basisaanpassingen in het kader van de Wmo, zoals een douchezitje, beugels, glijstangen e.d. die in de te verlaten sloopwoning zijn aangebracht, worden (indien noodzakelijk volgens de huurder) naar de nieuwe woning overgebracht zonder dat daarbij weer alle procedures doorlopen moeten worden en zonder dat dit kosten met zich meebrengt voor de huurder. Woningstichting Barneveld neemt de uitvoering en kosten voor haar rekening.

### **11 Verplichtingen aannemer**

Woningstichting Barneveld ziet erop toe dat de aannemer verzekerd is voor schade die mogelijk wordt toegebracht aan de eigendommen van de huurder. Ook ziet Woningstichting Barneveld erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen voor zijn (onder-)aannemers en werknemers plaatst bij complexen waar groot onderhoud of een grote renovatie plaatsvindt. De aannemer en Woningstichting Barneveld zijn verzekerd tegen schade.

### **12 Veiligheid en gevaarlijke stoffen**

De huurder wordt minimaal twee maanden voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over maatregelen die Woningstichting Barneveld neemt ter vermijding van mogelijke schade die kan ontstaan bij bewoners, huisdieren of eigendommen door vocht, stof, kou, dampen of stoffen die gebruikt worden of vrijkomen tijdens de sloopwerkzaamheden. Huurders worden zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder asbest (voor huurders is een folder Asbest met meer informatie beschikbaar) en de mogelijke verwijderingsmaatregelen die Woningstichting Barneveld treft.

Het sociaal plan bij herstructurering is op 15 augustus 2017 door de directeur-bestuurder vastgesteld en op 30 oktober 2017 door de raad van commissarissen goedgekeurd.