



Sociaal Plan  
Project Tuindorp Maarn

23 november 2022

## Inhoudsopgave

<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Definities.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Algemeen.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Communicatie, Draagvlak.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Overlast en Schade.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Tijdelijke voorzieningen.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorzieningen.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Beheer en leefbaarheid.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Dienstverlening ten behoeve van de huurders.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Geschillenregeling.....</b>	<b>8</b>
<b>10. Hardheidsclausule.....</b>	<b>8</b>
<b>11. Tevredenheidsonderzoek.....</b>	<b>8</b>

## Inleiding

Om zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over de gevolgen voor de bewoners in Tuindorp (complex 1 en 14) heeft Woningbouwvereniging Maarn een Sociaal Plan Project Tuindorp opgesteld. Dit Sociaal Plan is een set van afspraken over de positie, de rechten en de plichten van bewoners en Woningbouwvereniging Maarn tijdens de uitvoering van het Wijkplan Tuindorp. De algemeen geldende zaken zoals informatie, begeleiding en vergoeding en communicatie zijn hierin vastgelegd. In dit Sociaal Plan zijn geen afspraken opgenomen over een ingrijpende renovatie waarbij het noodzakelijk is dat de huurder de woning moet verlaten; ingrijpende renovatie in de woning vindt alleen plaats bij woningen die leeggekomen zijn bij mutatie.

Het Sociaal Plan Project Tuindorp is gebaseerd op het 'Reglement inzake sloop, renovatie en groot onderhoud' van Woningbouwvereniging Maarn. Dit (kader)reglement is vastgesteld op 30 december 2016 door het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn, na overleg met de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. De RvC van Woningbouwvereniging Maarn heeft dit reglement goedgekeurd op 30 december 2016.

Het Sociaal Plan Project Tuindorp is opgesteld in overleg met de Bewonerscommissie Tuindorp

Maarn, 23 november 2022

# 1. Definities

## Wijkplan Tuindorp

Het geheel aan maatregelen zoals omschreven in het definitief vastgestelde Wijkplan Tuindorp. Dit Sociaal Plan maakt onderdeel uit van dit Wijkplan.

## Renovatie

Onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of groot onderhoud. Dit zijn:

- Voorzieningen, die voor het aanbrengen niet aanwezig waren;
- Voorzieningen, die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Denk hierbij aan elektrische installaties.

Voorzieningen worden niet aangemerkt als geriefverbetering als zij worden getroffen om een gebrek op te heffen.

## Niet ingrijpende renovatie

Renovatie of woningverbetering waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is.

## Groot onderhoud

Omvangrijk pakket van werkzaamheden, waarbij onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren hersteld of vervangen worden.

## Huurovereenkomst

Een overeenkomst betreffende zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder

## Huurder

Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege één van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

## Verhuurder

De instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval Woningbouwvereniging Maarn.

## Bewonerscommissie Tuindorp

De Bewonerscommissie Tuindorp en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurder en verhuurder.

## Peildatum

Dit is de datum waarop het Sociaal Plan voor dit project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de Bewonerscommissie Tuindorp.

## 2. Algemeen

### Vaststelling

Dit Sociaal Plan is vastgesteld op 23 november 2022 door het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn en zal vanaf deze datum gelden totdat de werkzaamheden uit het Wijkplan Tuindorp zijn afgerond.

### Toepassing

Het Sociaal Plan is van toepassing op alle woningen van complex 1 en 14 (Tuindorp Maarn) van Woningbouwvereniging Maarn waarbij, groot onderhoud, niet ingrijpende renovatie of een combinatie van deze maatregelen wordt uitgevoerd.

### Werkingsgebied

Het Sociaal Plan is van toepassing op huurders in de complexen 1 en 14 (Tuindorp Maarn) die een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en feitelijk in de woning woonachtig zijn.

### Huisvestingsverordening

Op dit Sociaal Plan is de Huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van toepassing. Als de Huisvestingsverordening wijzigt, zal het Sociaal Plan hierop worden gecontroleerd en zo nodig aangepast.

### Wet- en regelgeving

De regels in dit Sociaal Plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurders van kracht en zal Woningbouwvereniging Maarn deze respecteren. In dit Sociaal Plan staan met name zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijk bepalingen wil regelen.

## 3. Communicatie, Draagvlak

### Informatieboekje

De huurder krijgt een informatieboekje met daarin beschreven het voorstel van de verhuurder voor de aanpak van de woningen. Dit is het resultaat van het overleg van de verhuurder en de Bewonerscommissie Tuindorp. In het voorstel worden beschreven; de concrete werkzaamheden in en aan de woning; de keuzemogelijkheden die de huurder heeft; de planning van de uitvoering met datum voor de start en de oplevering in de woning van de huurder, de eventuele nieuwe huurprijs.

### Draagvlak

Voor complexmatige renovatie of woningverbetering is aantoonbaar draagvlak onder de huurders noodzakelijk voordat deze werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Het draagvlak is aanwezig als ten minste 70% van de huurders instemt met het voorstel van de verhuurder. Voor individuele renovatie of woningverbetering is individuele toestemming van de huurder nodig. Verhuurder geeft voor de draagvlakmeting aan welke werkzaamheden onder complexmatige renovatie valt waarvoor 70% vereist is. Het meten van het draagvlak onder de huurders van complex 1 en 14 (Tuindorp Maarn) vindt plaats door de verhuurder in samenwerking met de Bewonerscommissie Tuindorp.

### Informatie over het besluit

Nadat de verhuurder het besluit tot uitvoering van het Wijkplan Tuindorp heeft genomen, worden de huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit. Zij krijgen daarbij ook informatie over de rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontlenen aan dit Sociaal Plan.

### Planning werkzaamheden

De periode tussen bekendmaking van de start van de werkzaamheden en de uitvoer van de werkzaamheden is minimaal 3 maanden bij een niet ingrijpende renovatie.

### Contactpersoon

De verhuurder stelt een contactpersoon aan, die gedurende het gehele proces van het project de vaste contactpersoon van de huurders is. De contactpersoon bezoekt de huurders en zal deze behulpzaam zijn bij alle voorkomende vragen.

### Spreekuur/buurtkantoor/telefoonnummer

De contactpersoon van de verhuurder houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt gehouden in een ruimte in het projectgebied. Er is bovendien op werkdagen een telefoonnummer bij de verhuurder open voor vragen en klachten van de huurders.

### Nieuwsbrief

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het project. Ook bewoners van omliggende complexen die niet worden aangepakt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

### Communicatie of informatieverstrekking

Bij het verstrekken van informatie aan bewoners levert verhuurder maatwerk. Dat wil zeggen dat verhuurder zoveel als mogelijk in overleg met de bewoners(commissie) bepaalt op welke manier de bewoners worden geïnformeerd. Voor een aantal zaken is Woningbouwvereniging Maarn verantwoordelijk. Dit geldt voor informatie over alle genomen besluiten en het Sociaal Plan. Ook is zij verantwoordelijk voor het tijdig informeren van bewoners over de uitvoering. Verhuurder zorgt ervoor dat de bewonerscommissie Tuindorp, tijdig geïnformeerd is.

Voor de overige zaken maakt verhuurder in overleg met de bewoners(commissie) afspraken over:

- De communicatiemiddelen die worden gebruikt (schriftelijk, Website, informatiebijeenkomsten etc.);
- Het moment waarop de informatie wordt gegeven;
- De inhoud van de informatie;
- Wie de informatie verstrekt.

Wanneer er andere partners in het project zijn betrokken, vindt in onderling overleg informatie aan de bewoners plaats.

### Huisbezoek

De verhuurder maakt met elk huishouden een afspraak voor een huisbezoek. Doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- Toelichting over de rechten en plichten op basis van dit Sociaal Plan;
- Het inventariseren van de wensen en/of beperkingen die de bewoner heeft waarbij ook specifieke vragen gesteld kunnen worden;
- Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning die de renovatiewerkzaamheden in de weg zitten.

### Overeenstemming en afsluiten contract

Als de verhuurder de huurder een niet ingrijpende renovatie of woningverbetering van zijn woning heeft aangeboden en de huurder gaat daarmee akkoord, sluiten huurder en verhuurder een contract. In dit contract wordt minimaal beschreven: de concrete werkzaamheden in en aan de woning; de planning van de uitvoering, met de datum voor de start en de oplevering in de woning van de huurder; de eventuele huurverhoging en de nieuwe huurprijs.

## 4. Overlast en Schade

De verhuurder maakt met de aannemer afspraken over de maatregelen die hij treft om schades zo veel mogelijk te beperken. De huurder wordt hiervan vooraf op de hoogte gesteld. Ook aan de huurder wordt gevraagd voorzorgsmaatregelen te treffen zodat de aannemer het werk kan uitvoeren. Mocht ondanks deze voorzorgsmaatregelen toch schade aan het eigendom van de huurder ontstaan door de werkzaamheden, buiten nalatigheid van de huurder om, dan meldt de huurder dit binnen twee werkdagen na ontdekking door de huurder aan de verhuurder via het schadeformulier dat vooraf wordt verstrekt. De verhuurder zal het bezit laten herstellen. Is dit niet mogelijk dan heeft de huurder recht op een schadevergoeding. Deze zal nooit hoger zijn dan de dagwaarde van het eigendom.

## 5. Tijdelijke voorzieningen

Door het aanbieden van tijdelijke voorzieningen wordt de uitvoering in de bewoonde woning mogelijk gemaakt.

- Als de huurder een deel van de woning moet ontruimen, draagt de verhuurder zorg voor voldoende opslagruimte voor de inboedel;
- In het complex wordt een woning beschikbaar gesteld voor dagopvang. Bijvoorbeeld om een kopje koffie te drinken en om uit te rusten;
- Als een voorziening tijdelijk buiten gebruik is wordt deze in een woning in de directe nabijheid beschikbaar gesteld: een wasmachine, toilet, keuken en/of doucheruimte;
- Werkruimte voor thuiswerkers.

## 6. Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht die de renovatiewerkzaamheden in de weg staan, kunnen deze voor de duur van de renovatie uit de woning verwijderen. Als dat niet mogelijk is dan is het volgende van toepassing:

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) worden vergoed alleen als hier toestemming voor gegeven is én de voorzieningen in deugdelijke staat verkeren. Als huurder en verhuurder geen overeenstemming bereiken over de vergoeding voor een ZAV, dan wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld. Vervolgens wordt de huurder geïnformeerd voor welke ZAV-vergoeding hij/zij in aanmerking komt en welke vergoeding hij/zij hiervoor krijgt. Verhuurder verstrekt geen vergoeding voor een ZAV waarin asbest wordt aangetroffen. Voor situaties waarin deze bepalingen onbedoeld nadelig uitvallen voor de huurder is in dit Sociaal Plan de hardheidsclausule opgenomen (par. 10).

## 7. Beheer en leefbaarheid

Verhuurder en bewoners van Tuindorp zetten zich ten tijde van de uitvoering van het wijkplan extra in voor de leefbaarheid in Tuindorp en de betreffende complexen. Verhuurder en Bewonerscommissie voeren geregeld overleg over te nemen maatregelen om de leefbaarheid te garanderen.

### Aandacht voor de woonomgeving

Uitgangspunt bij de uitvoering van het Wijkplan Tuindorp is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds dat er gevaarlijke situaties vermeden worden; het betekent anderzijds dat er extra aandacht is voor de woonomgeving.

### Leefbaarheid tijdens de uitvoering

De verhuurder en de huurders zorgen voor het schoonhouden van de omgeving. De verhuurder zorgt waar nodig voor afvoer van afval en huisraad, eventueel door het plaatsen van containers.

## 8. Dienstverlening ten behoeve van de huurders

De afspraken voor dienstverlening in dit hoofdstuk zijn bedoeld voor bijzondere groepen huurders en zijn aanvullend op de afspraken genoemd in hoofdstuk 3 communicatie en draagvlak.

### Hulp voor ouderen en minder validen

Oudere huurders (60-plussers) en mindervaliden kunnen voor het uitvoeren van kleine klusjes die in verband staan met de renovatie ten minste een halve werkdag gratis een beroep doen op de technische dienst van de verhuurder.

### Verplaatsen Wmo-voorzieningen

Als in de te renoveren woning voorzieningen op basis van de Wmo aanwezig zijn, dan worden deze in de gerenoveerde woning teruggeplaatst. Dit gebeurt zo nodig op basis van een nieuwe Wmo-aanvraag. Verhuurder zal tijdig, met het oog op tijdige plaatsing van de voorzieningen, in samenwerking met de huurder deze aanvraag voorbereiden.

## 9. Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Plan kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de klachtencommissie van de verhuurder: <https://www.wbvmaarn.nl/ik-ben-huurder/woonregels/klachten-woningbouwvereniging-maarn/>.

## 10. Hardheidsclausule

Als dit Sociaal Plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Plan af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

## 11. Tevredenheidsonderzoek

De kwaliteit van de begeleiding en de inhoud van het Sociaal Plan worden getoetst door na de werkzaamheden een tevredenheidsonderzoek te houden onder de bewoners. In het onderzoek worden bijvoorbeeld vragen gesteld over de communicatie, de begeleiding en de inspanningen die Woningbouwvereniging Maarn heeft gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoner. De vragen worden in overleg met de bewoners(commissie) opgesteld. De resultaten van de enquête worden in een commissie bestaande uit een vertegenwoordiging van Woningbouwvereniging Maarn, Bewonerscommissie Tuindorp en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen besproken.

Vastgesteld op d.d. 23 november 2022 en ondertekend door:

Bewonerscommissie Tuindorp

Woningbouwvereniging Maarn