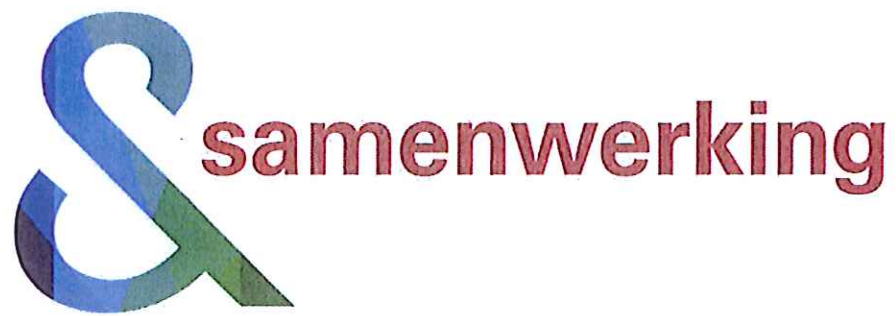


# Sociaal Convenant

24 juni 2014

---



## Sociaal Convenant

Datum: 1 juli 2014

## Artikel 1 - Algemeen

Wij begrijpen dat de sloop, renovatie of groot onderhoud van uw woning ingrijpend is. Om dit zo soepel mogelijk te laten verlopen hebben wij afspraken gemaakt met de Huurdersraad. U vindt de afspraken in dit sociaal convenant. U leest over uw rechten en plichten en natuurlijk ook over de onze. Het sociaal convenant geldt voor alle bewoners die te maken krijgen met:

- Groot onderhoud in het complex van uw woning waarvoor u de ongeriefvergoeding ontvangt.
- Een ingrijpende renovatie in de woning.
- Samenvoeging van de woning.
- Sloop van de woning.

lid 1 Het sociaal convenant loopt van 1 januari 2014 tot 31 december 2014. Het convenant wordt telkens stilzwijgend verlengd voor de duur van een jaar.

lid 2 Jaarlijks per 1 maart worden de prijzen van de genoemde tegemoetkomingen aangepast aan het inflatiepercentage volgens het CBS gezinsconsumptiepercentage.

## Artikel 2 - Procedure bij sloop

Sloop van woningen heeft voor bewoners verstrekende gevolgen. Er is daarom een speciale procedure van kracht voor bewoners die hun woning moeten verlaten. De gemeente Vlaardingen neemt een intentiebesluit tot sloop, op voordracht van Samenwerking, en stelt de sloopdatum vast. Samenwerking informeert bewoners uiterlijk anderhalf jaar voor de geplande sloopdatum schriftelijk van deze intentie tot sloop. De datum van het intentiebesluit, de zogenoemde peildatum, is bepalend voor hun recht op vervangende woonruimte en bepaalt ook wanneer zij eventueel in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

- lid 1 Een medewerker van Woningstichting Samenwerking gaat, indien gewenst, op huisbezoek bij de huurder. Doel van het bezoek is:
- a. de huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit;
  - b. de huurder te informeren over de rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal convenant;
  - c. het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de (on)mogelijkheden om deze te realiseren;
  - d. het verhelderen van de procedures voor het toewijzen van een woning en het vaststellen van het "zoekprofiel" voor een andere woning, op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd, etc.;
  - e. het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
  - f. alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken gemaakt worden, worden schriftelijk vastgelegd in een door de huurder en verhuurder ondertekend verslag.
- lid 2 Woningstichting Samenwerking zegt de huur uiterlijk zes maanden voor de sloopdatum op.
- lid 3 Gedurende het hele proces van sloop heeft de huurder te maken met vaste contactpersonen bij Woningstichting Samenwerking.
- lid 4 De huurders van het complex worden vanaf het verlenen van de intentieverklaring tot sloop door het college van B&W stadsvernieuwingsurgente en komen vanaf dat moment in aanmerking voor tegemoetkomingen in de verhuis- en herinrichtingskosten.
- lid 5 De huurprijs van het te slopen complex wordt vanaf de peildatum bevroren.
- lid 6 De peildatum is bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte.

- lid 7 Huurders die de huurovereenkomst opzeggen voor de peildatum, dienen de woning in verhuurbare staat op te leveren, conform de bepalingen in de huurovereenkomst. De huurders kunnen geen rechten doen gelden op de in lid 4 genoemde tegemoetkomingen.
- lid 8 Huurders die de huurovereenkomst opzeggen na de peildatum, dienen de woning veilig, met volledige uitrusting (waterkranen, douchekoppen, gaskranen, keukens, sanitair, en dergelijke) bezemschoon achter te laten. Gashaarden, vloerbedekking en gordijnen mogen achterblijven.
- lid 9 Woningstichting Samenwerking kan de woningen vanaf het intentiebesluit tot sloop verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract.

### **Artikel 3 - Herhuisvesting**

Bewoners die een woning huren die gesloopt gaat worden, hebben voorrang bij de toewijzing van een nieuwe woning. Er wordt dan rekening gehouden met de woonwensen van de huurder. Daarbij geldt tevens dat de woning passend is en is afgestemd op de gezinssituatie. Indien er meerdere kandidaten voor een woning zijn, bepalen de sloopdatum en de inschrijfduur welke huurder voorrang krijgt. De kandidaat die de woning als eerste moet verlaten vanwege de sloop krijgt de aanbieding.

- lid 1 Alle huurders van woningen die gesloopt gaan worden, hebben via [www.woonnet-rijnmond.nl](http://www.woonnet-rijnmond.nl) voorrang bij toewijzing van passende woningen volgens "de overeenkomst woonruimteverdeling" waarin de huisvestingsregels van de regio zijn vastgelegd. In de advertentie moet dan wel vermeld zijn dat urgenten voorrang krijgen. Bij meerdere reacties op dezelfde woning wordt de volgorde van toewijzing bepaald door in de eerste plaats de afgiftedatum van het urgentiebewijs en in de tweede plaats de woonduur. Bij directe bemiddeling vormt de woonduur de volgorde.
- lid 2 Van inwonenden van de hoofdhuurder wordt geacht dat zij meeverhuizen en niet in aanmerking komen voor voorrang bij herhuisvesting. Ook onderhuurders, kamerhuurders en inwoners kunnen geen gebruik maken van de herhuisvestingsmogelijkheden en de vergoedingen, hetgeen ook geldt voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.
- lid 3 Alle kosten van inschrijving en administratie bij Woonnet Rijnmond zijn voor rekening van Woningstichting Samenwerking.
- lid 4 Uiterlijk drie maanden voor de sloopdatum biedt Woningstichting Samenwerking aan huurders, die nog geen woning gevonden hebben, een woning aan die zoveel mogelijk overeenkomt met het opgegeven zoekprofiel. Woningstichting Samenwerking doet maximaal twee aanbiedingen.
- lid 5 De laatst aangeboden woning wordt zonodig, in afwachting van een huurbeëindigingsprocedure, voor de huurder gereserveerd. Aanbiedingen, weigeringen en weigerredenen worden schriftelijk vastgelegd door de begeleider van de herhuisvesting. Over de weigerredenen wordt een rapport gemaakt met het oog op een eventuele huurbeëindigingsprocedure.



## **Artikel 4 - Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten**

Huurders die hun woning door sloop definitief moeten verlaten hebben recht op een financiële tegemoetkoming in de verhuiskosten en de herinrichtingskosten. Bewoners hoeven niet bang te zijn voor dubbele huurlasten, omdat Woningstichting Samenwerking de betalingsverplichting voor de oude woning stopzet voordat de huurbetaling van de nieuwe woning ingaat. Bewoners hebben vanaf dat moment maximaal 31 dagen de tijd om de oude woning te verlaten.

- lid 1 Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de peildatum recht op een financiële tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. De tegemoetkoming wordt uitbetaald na het overleggen van een actuele kopie van een uittreksel van het bevolkingsregister. Deze financiële tegemoetkoming bedraagt € 5.799, - (Prijspeil 1 maart 2014) en wordt in twee termijnen uitbetaald:
  - a. 2/3 deel na schriftelijke opzegging van de huurovereenkomst;
  - b. 1/3 deel na de eindoplevering van de woning en de inlevering van de sleutels. Bij verhuizing naar een andere woning, geldt geen opzegtermijn, Na huuropzegging heeft de huurder 31 dagen de tijd om te verhuizen.
- lid 2 Woningstichting Samenwerking, kan zich op het moment van uitbetalen, beroepen op verrekening in het geval de huurder nog een niet betwiste vordering open heeft staan bij Woningstichting Samenwerking.
- lid 3 Het recht op tegemoetkomingen vervalt als de huurder door nalatigheid de woning niet op de geplande sloopdatum heeft verlaten. De kosten van vertraging zullen in dit geval worden verrekend met de verhuis- en herinrichtingskosten.

## **Artikel 5 - Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid**

Een te slopen complex kan al snel een rommelige of verpauperde indruk geven. Woningstichting Samenwerking heeft daarom besloten extra aandacht aan de leefbaarheid te besteden.

- lid 1 Alle betrokkenen zetten zich voor en tijdens de sloop in voor de leefbaarheid van omgeving en complex.
- lid 2 Woningstichting Samenwerking zorgt, waar nodig, voor afvoer van afval en huisraad, eventueel door het plaatsen van containers.
- lid 3 In geval van overlast maakt Woningstichting Samenwerking afspraken met politie en de reinigingsdienst over de extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.
- lid 4 Woningstichting Samenwerking is via het telefoonnummer 010 - 475 96 66 tijdens kantooruren bereikbaar voor klachten over technische zaken in het complex of voor het melden van ernstige overlast. Voor calamiteiten is de wachtdienst van Samenwerking 24 uur per dag bereikbaar via 010 475 96 66.

## **Artikel 6 - Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van bewoners**

- lid 1 Voor vragen van bewoners over alles wat te maken heeft met dit sociaal convenant kan altijd contact worden gezocht met de medewerkers van Samenwerking. Dit kan tijdens openingstijden van het kantoor. Ook het maken van een afspraak op kantoor is mogelijk.
- lid 2 Woningstichting Samenwerking zal huurders behulpzaam zijn bij procedures en regelingen, bijvoorbeeld het aanvragen van huurtoeslag voor de nieuwe woning.

- lid 3 Woningstichting Samenwerking draagt zorg voor de eindopname van gas, water en elektra en tevens voor het afsluiten hiervan voor de woning die de huurder moet verlaten.
- lid 4 Woningstichting Samenwerking zorgt er onder verantwoordelijkheid van de Regionale Organisatie voor Gehandicapten (ROG) voor dat aanpassingen voor gehandicapten overgebracht worden naar, of opnieuw aangebracht worden in de nieuwe woning. De bewoner vraagt dit aan bij het ROG, Woningstichting Samenwerking kan, indien nodig, een bemiddelende rol spelen. Wanneer het niet lukt de nieuwe woning op tijd in gereedheid te brengen, kan de gehandicapte bewoner gratis in de oude woning verblijven tot de aanpassing(en) in de nieuwe woning is (zijn) aangebracht. Voorwaarde is wel dat de nieuwe huurovereenkomst ondertekend is en de sloopplanning dit toelaat. Als de wachttijd voor het aanbrengen van de aanpassing(en) in verband met de sloopdatum te lang is of ongewenst in verband met sociale omstandigheden van de gehandicapte, zal Woningstichting Samenwerking de voorzieningen aanbrengen en voorfinancieren. Dit gebeurt op risico van Woningstichting Samenwerking.

### **Artikel 7 - ongeriefvergoeding tijdens werkzaamheden**

Samenwerking bepaalt of u tijdens de werkzaamheden in de woning kunt blijven wonen aan de hand van een beslisschema. In dit schema zijn de kwaliteitscriteria vastgelegd. Kunt u bij renovatie of grootonderhoud in de woning blijven wonen? Dan is overlast niet te voorkomen. Daarom krijgt u de ongeriefvergoeding. U ontvangt deze vergoeding als het project minstens drie dagen duurt.



Gevolgen van werkzaamheden voor:	Criteria tijdens werktijd:	Criteria buiten werktijd:
Veiligheid	De woning is veilig.	De woning is veilig.
Elektriciteit	U heeft elektriciteit voor de koelkast en vriezer.	U heeft elektriciteit in de woning.
Warm water	Dicht bij de woning is warm water.	Ten minste één aanvoer en één afvoer werken.
Verwarming	U kunt één ruimte verwarmen (mogelijk met korte onderbrekingen), eventueel door straalkachels.	U kunt één ruimte verwarmen, eventueel door straalkachels.
Keuken opknappen	Er is elektriciteit voor de koelkast. Dicht bij de woning kunt u koken.	Twee kookpitten en een spoelbak werken.
Doucheruimte of badkamer	Dicht bij de woning is er een doucheruimte of badkamer.	Eén wastafel (in badkamer) of spoelbak werkt.
Toilet	Dicht bij de woning is er een toilet.	De toiletpot heeft een aanvoer en afvoer van water. Het alternatief is een chemisch toilet.
Leefruimte	Dicht bij de woning is er een gemeenschappelijke rustwoning.	U kunt de woonkamer grotendeels gebruiken als leefruimte. De slaapkamers zijn bruikbaar.
Pui of gevel vervangen	Dit duurt maximaal een dag.	De nieuwe pui of gevel is geplaatst. Uw woning is water- en winddicht.
Toegang tot woning	U kunt maximaal drie werkdagen niet bij of in uw woning.	U kunt in uw woning.
Asbest saneren	Uw woning is maximaal één dag afgesloten. U kunt er dan niet in.	U kunt in uw woning.

## Waarvoor de vergoeding is bedoeld.

U krijgt de ongeriefvergoeding omdat:

- U door de werkzaamheden een aantal activiteiten in de woning niet meer normaal kunt doen.
- Uw woning mogelijk licht beschadigd wordt door de werkzaamheden.
- De handgereedschappen zoals boormachine e.d. energie gebruiken. Wordt er gebruik gemaakt van grotere energieverbruikers zoals bouwdrogers e.d. dan wordt deze energie apart vergoed.

De vergoeding is afhankelijk van de duur van de werkzaamheden. Wij schatten het aantal dagen dat u overlast heeft en het bedrag dat erbij hoort. We informeren u vooraf welk bedrag u krijgt.

Wij tellen alle dagen mee dat u overlast heeft, dus ook dagen dat niet wordt gewerkt. De eerste dag is de dag dat de aannemer start met de werkzaamheden in uw woning. De laatste dag waarover u de vergoeding krijgt, is de dag van de "eerste oplevering". Dan kunt u uw woning weer normaal gebruiken. Het is niet erg als een keukendeurtje of kitrandje nog ontbreekt.

Lopen de werkzaamheden uit? Of zijn ze juist sneller klaar? Dan blijft uw ongeriefvergoeding hetzelfde. We passen het bedrag alleen aan wanneer de werkzaamheden veel korter of langer duren. Wij stellen uw ongeriefvergoeding definitief vast wanneer de werkzaamheden helemaal klaar zijn.

## Soms geen vergoeding.

U krijgt geen ongeriefvergoeding als:

- U en andere huurders zelf hebben gevraagd om de werkzaamheden.
- U zelf de werkzaamheden uitvoert.
- De werkzaamheden door uw schuld langer duren.

## Lijst van activiteiten.

U krijgt de ongeriefvergoeding bij deze activiteiten:

- Vervangen van het sanitair en tegels in de badkamer.
- Vervangen van het sanitair en tegels in het toilet.
- Vervangen van het keukenblok en de regels in de keuken.
- Vervangen van de standleiding waarvoor hakken en breken nodig is.
- Vervangen van het dak of aanbrengen van dakisolatie. Dit alleen als de vertrekken door het verwijderen van het dak onbruikbaar zijn.
- Vervangen van een plafond of wandafwerking als dit gebeurt in minstens twee ruimten waar mensen verblijven of regelmatig aanwezig zijn.
- Verplaatsen of verwijderen van wanden.
- Plaatsen of aanpassen van het ventilatiesysteem of de rookgasafvoer. De werkzaamheden zijn minstens in twee ruimten waar mensen verblijven of regelmatig zijn.
- Aanbrengen of vervangen van de cv installatie (inclusief radiatoren)
- Vervangen van de VR ketel door een HR ketel.
- Vervangen van de pui, gevel of een aantal volledige ramen (kozijn en glas).
- Renoveren van de gevel.
- Saneren van asbest in een containment (luchtdichte ruimte).



- Vervangen van een rotte vloer.

### **Hoogte van de vergoeding.**

U krijgt (bedragen per 1 januari 2014)

- € 8,40 per dag bij één activiteit uit de lijst.
- € 10,50 per dag bij twee activiteiten uit de lijst.
- € 12,60 per dag bij drie of meer activiteiten uit de lijst.

Wij vermenigvuldigen dit bedrag met het aantal dagen dat de overlast voor u duurt.

### **Vermindering van kale huurprijs.**

Wij verminderen ook de kale huurprijs naar verhouding. Duurt de overlast bijvoorbeeld vijf dagen? Dan betaalt u voor deze vijf dagen geen kale huur.

### **Extra tegemoetkoming.**

U heeft soms recht op een extra tegemoetkoming. U krijgt deze tegemoetkoming (bedragen per 1 januari 2014) voor het:

- Wijzigen van de dagmaat van de buitenkozijnen. U krijgt € 15,35 per strekkende meter (horizontaal) voor nieuwe raambekleding.
- Wijzigen van de plattegrond van de woon- en slaapkamers. U krijgt € 6, - per vierkante meter voor nieuwe wandafwerking.
- wijzigen van de plattegrond van de woon- en slaapkamers. U krijgt € 10,25 per vierkante meter voor nieuwe vloerbedekking.
- Veranderen van de maten van het keukenblok waardoor vloerbedekking niet meer past. U krijgt € 10,25 per vierkante meter van de keukenvloer voor nieuwe vloerbedekking.
- Plaatsen van een bouwlift en/of een stortkoker voor bouwafval langs de gevel van galerijflats:
  - o U krijgt € 205, - wanneer de bouwlift minstens twee weken voor uw gevel staat.
  - o U krijgt € 102,50 wanneer de bouwlift minstens twee weken voor de gevel van de woning naast u staat.

Deze bedragen zijn vast. Het maakt bijvoorbeeld niet uit hoe goed of hoe oud uw vloerbedekking is. Als de maten gewijzigd zijn door veranderingen die u zelf heeft aangebracht dan krijgt u uiteraard geen extra tegemoetkoming.

## **Artikel 8 - Geschillenregeling**

lid 1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van het sociaal convenant, kunnen schriftelijk en voorzien van een motivatie worden voorgelegd aan de geschillencommissie van Woningstichting Samenwerking. Deze geschillencommissie brengt advies uit aan de directeur van Woningstichting Samenwerking. Als het besluit van de directeur afwijkt van het advies van de commissie, wordt dit schriftelijk toegelicht.

lid 2 De geschillencommissie bestaat uit een huurder, een medewerker van Woningstichting Samenwerking en een onafhankelijk voorzitter.

## Artikel 9 - Hardheidsclausule

- lid 1 Als dit sociaal convenant voor een huurder aantoonbaar ongunstiger gevolgen heeft dan voor andere huurders, kan de huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Woningstichting Samenwerking verzoeken in zijn of haar geval af te wijken van het sociaal convenant. Woningstichting Samenwerking neemt binnen dertig dagen een besluit over dit verzoek. Het besluit wordt schriftelijk en voorzien van een motivatie aan de betreffende huurder meegedeeld.
- lid 2 Woningstichting Samenwerking legt een dossier aan van aanvragen op de hardheidsclausule en de bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal convenant.

Vlaardingen, 1 juli 2014

R. Moerman



Voorzitter Huurdersraad  
Woningstichting Samenwerking

mr. T.W. van der Steen



directeur-bestuurder  
Woningstichting Samenwerking