

# Sociaal Plan bij renovatie



**Maasvallei**

**Woningstichting  
Maasvallei Maastricht**

## Als bedoeld in artikel 11 g lid 2 BBSH

### De ondergetekenden;

1. Woningstichting Maasvallei Maastricht, gevestigd te Maastricht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.M.H. Lennertz, directeur, hierna te noemen Maasvallei.
2. Huurdersvereniging Woonvallei, gevestigd te Maastricht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren J. Dorst en B. Borsboom, respectievelijk voorzitter en secretaris, hierna te noemen HV Woonvallei

### Overwegende dat

- Maasvallei renovatie van 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. Hiermee wordt hier bedoeld: het realiseren van een transformatie van een (gedeelte van een) buurt of wijk door een combinatie van instrumenten als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging aan bestaande woningen, sloop en herbestemming van woningen, het plegen van (vervangende) nieuwbouw en het verkopen van woningen.
- Maasvallei in het kader van deze werkzaamheden in overleg met HV Woonvallei 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.

### Zijn als volgt overeengekomen

#### 1. Algemeen

- 1.1. Het Sociaal Plan treedt in werking met ingang van ondertekening van deze overeenkomst. 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 Maasvallei en de betreffende huurder worden gemaakt, in separate schriftelijke individuele contracten met de betrokkene worden vastgelegd. Maasvallei informeert belanghebbende huurders zo spoedig mogelijk nadat het betreffende besluit is genomen inzake de (deel)complexen die gesloopt of (ingrijpend) verbeterd zullen worden. Dit met onder meer 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 HV Woonvallei, de bewonerscommissie en de betrokken huurders afspraken gemaakt worden over het te voeren overleg en hun betrokkenheid bij het planproces.

- 1.4. Het Sociaal Plan heeft betrekking op alle (deel)complexen van Maasvallei die de komende jaren gesloopt of (ingrijpend) verbeterd gaan worden. Het Sociaal Plan geldt voor alle huurders die hiermee te maken gaan krijgen en die:
- met Maasvallei een huurcontract hebben afgesloten voor onbepaalde tijd
  - of een huurcontract voor bepaalde tijd hebben maar waarmee Maasvallei is overeengekomen dat het Sociaal Plan ook voor hen van toepassing is;
- 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 wordt gerenoveerd komt onder druk te staan ten gevolge van ondermeer een toenemende leegstand. Daarom zullen Maasvallei, HV Woonvallei en de betrokken bewoners(commissies) 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. Maasvallei streeft na om de complexen die gerenoveerd worden verbeterd zo lang mogelijk bewoond te houden. Bij het al dan niet (tijdelijk) verhuren van woningen houdt Maasvallei rekening met de leefbaarheid. Afhankelijk van de toekomstverwachting van complexen kunnen leegkomende woningen al dan niet (tijdelijk) worden verhuurd. Maasvallei 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 HV Woonvallei en de betrokken bewoners(commissies) 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 Maasvallei of ze worden door Maasvallei 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 Maasvallei. Maasvallei houdt deze dan in stand tot dat de woningen gesloopt zijn of met de uitvoering van de (ingrijpende) woningverbetering gestart wordt. Maasvallei heeft de intentie om blokgewijs te slopen, indien dit de leefbaarheid ten goede komt.
- 2.6. Indien door de aard van het complex of door andere omstandigheden blokgewijze sloop of ingrijpende woningverbetering niet mogelijk is dan worden met de betrokken bewoners(commissies) 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 Maasvallei 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. Indien vaststaat dat de huurder ten gevolge van leeftijd en/of gezondheid hiertoe niet in staat is kan Maasvallei (in overleg met de betreffende huurder) bemiddelen bij het regelen van hulp. Maasvallei draagt voor haar rekening zorg voor de verwijdering van alle asbesthoudende materialen.

### **3. Onderhoud**

- 3.1. Wanneer bekend is dat woningen binnen 5 jaar gerenoveerd 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 veranderingen (ZAV) worden uitgekeerd die na de schriftelijke kennisgeving 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. Maasvallei 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 schilderbeurten voor zover nodig nog worden uitgevoerd.

### **4. Procedure bij sloop**

- 4.1. Voor de te slopen (deel)complexen wordt door Maasvallei, na HV Woonvallei en betrokken bewoners(commisies) gehoord te hebben, 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 HV Woonvallei, de bewonerscommissie en de betrokken huurders meegedeeld.
- 4.3. Medewerkers van Maasvallei 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 Maasvallei waaronder begrepen het Sociaal Plan;
    - de procedure in het kader van het sloopbesluit;
    - de mogelijkheden m.b.t. herhuisvesting, wisselwoningen en huurtoeslag;
  - 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 veranderingen;
  - 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 Maasvallei en de betrokken huurder worden vastgelegd. De huurder ontvangt de concept-overeenkomst ter goedkeuring. Na goedkeuring en ondertekening ontvangt de huurder een kopie.
- 4.6. In de overeenkomst die Maasvallei met de huurder sluit worden –op basis van de wensen van de huurder en de mogelijkheden van Maasvallei- ook afspraken gemaakt over de inspanningsverplichtingen van Maasvallei 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 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 verstaan projectmatig onderhoud waarbij het investeringsniveau voor de inbouw per woning minimaal € 25.000,00 is.

- 5.2. Het besluit tot ingrijpende verbetering en de na te streven datum van ingreep worden z.s.m. aan HV Woonvallei, de bewonerscommissie en de betrokken huurders medegedeeld.

- 5.3. Medewerkers van Maasvallei 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 Maasvallei;
  - 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 veranderingen;
- d. het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

De resultaten (afspraken) van dit inventariserend huisbezoek worden schriftelijk vastgelegd.

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 Maasvallei opnieuw op huisbezoek. Dit huisbezoek heeft als doel:

- a. praktische afspraken te maken over herhuisvesting of tijdelijke huisvesting;
- b. het verkrijgen van een eventuele akkoordverklaring inzake de woningverbetering (woningverbeteringscontract);
- c. nadere afspraken te maken inzake tegemoetkomingen;
- d. huurder te informeren over de eventuele beëindiging van het huurcontract;
- e. 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 en ondertekening krijgt de huurder een kopie.

- 5.5. De huurders van de woningen komen direct nadat Maasvallei 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. Maasvallei 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 veranderingen e.e.a. conform artikel 6.2 en bijlage 1;
  - de inschrijfkosten, administratiekosten, contractkosten of toewijzingskosten voor herhuisvesting als woningzoekende e.e.a. conform artikel 6.3.
- 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 veranderingen (ZAV).  
Voor zelf aangebrachte veranderingen waarvan de huurder een schriftelijke toestemming van Maasvallei kan overleggen en die deugdelijk en met goede materialen zijn uitgevoerd zal Maasvallei in alle redelijkheid een tegemoetkoming overeenkomen. Hiertoe wordt met de huurder een aparte overeenkomst voor tegemoetkoming zelf aangebrachte veranderingen afgesloten. Maasvallei kan in positieve zin van dit artikel afwijken.
- 6.2.1 Huurders die zelf veranderingen 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 veranderingen als deze naast het bepaalde in artikel 6.1:
- 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 veranderingen bij de huisbezoeken zal Maasvallei met HV Woonvallei en de betrokken bewoners(commissies) nadere afspraken maken over de veranderingen 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 voorziening op basis van de normen t.a.v. de bij Maasvallei gebruikelijke standaardkwaliteit (= de maximale vergoeding als opgenomen in de tabel in bijlage 1) minus de afschrijvingen. De hoogte van de tegemoetkoming kan door Maasvallei dan wel in opdracht en op kosten van Maasvallei door een onafhankelijk taxateur worden bepaald. Maasvallei benoemt in overleg met de betrokken bewoners(commissies) de taxateur.
- 6.2.5. Als Maasvallei en de huurder niet tot overeenstemming komen over de hoogte van de tegemoetkoming zal een taxateur de hoogte van de tegemoetkoming bepalen. De aan te wijzen taxateur wordt bepaald in overleg met de betrokken bewoners(commissies). In dat geval nemen Maasvallei en de betrokken huurder elk de helft van de kosten voor zijn rekening.
- 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 Maasvallei 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 f. 100,- vergoed.

- 6.4 **Betaling**  
Voor alle tegemoetkomingen geldt dat zij voor 50% 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 Maasvallei zijn vastgelegd, voor akkoord heeft getekend. Nadat de huurder de woning heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd een en ander conform de geldende procedure bij Maasvallei, wordt de resterende 50% uitbetaald.
- 6.5 **Indexering**  
Met ingang van 1 januari 2002 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 1-1-2001)’.

## **7. Beëindiging huurcontract sloopwoning**

- 7.1. Zodra Maasvallei 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 veranderingen (ZAV) mag meenemen, zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden, mits aan de bovenstaande punten voldaan is;
  - zelf aangebrachte veranderingen 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 Maasvallei het sloopbesluit c.q. het besluit tot ingrijpende woningverbetering genomen heeft kunnen de huurders die daarvoor 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 Maasvallei in overleg met HV Woonvallei en de betrokken bewoners(commisseries) een herhuisvestingsplan en/of een plan voor tijdelijke huisvesting of een combinatie van beiden.
- 8.3. Maasvallei 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 Maasvallei zich zal inspannen om de verhuiswensen van haar huurders zo veel als mogelijk te honoreren.
- 8.4. Huurders die na het sloopbesluit c.q. woningverbeteringsbesluit worden gehuisvest 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. Maasvallei 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 f. 2.000,- over die twee jaren gerekend. Huurcompensatie vindt plaats na verrekening van huurtoeslag. De huurder is en blijft zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van huurtoeslag. 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 huurgewenningsregeling van toepassing.

- 8.6. In het geval van een medische aanpassing streeft Maasvallei naar het aanbieden van een geschikte woning. Zo nodig zal Maasvallei - zonder extra kosten voor de huurder - aanvullende voorzieningen treffen. Betrokkene dient dan wel mee te werken aan het aanvragen van eventuele WVG-subsidies.
- 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 Maasvallei zorg dragen voor een tijdelijke huisvestings-mogelijkheid in een wisselwoning. Deze wisselwoning zal zijn voorzien van vloerbe-dekking 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 Maasvallei 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. Maasvallei 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. Het besluit tot ingreep alsmede de vastgestelde streefdatum voor aanvang van de werkzaamheden worden z.s.m. aan HV Woonvallei, de bewonerscommissie en de betrokken huurders medegedeeld.
- 9.2. Medewerkers van Maasvallei 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 Maasvallei;
    - de procedure in het kader van de ingrijpende woningverbetering;
  - b. het inventariseren van de door de huurder aangebrachte veranderingen;
  - 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.

- 9.3. Vlak voordat met de uitvoering van de plannen gestart gaat worden gaan de medewerkers van Maasvallei 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 en ondertekening ontvangt de huurder hiervan een kopie.

- 9.4. 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 Maasvallei. In de rangorde komen zij echter na de voorrangskandidaten die bij sloop of ingrijpende woningverbetering uitgeplaatst moeten worden.

- 9.5. 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.
- 9.6. In het kader van de uitvoering van de werkzaamheden van de zijde van Maasvallei 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 Maasvallei en/of de door haar ingeschakelde personen op te volgen. Indien schade ontstaat door vermeend toedoen van Maasvallei 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 Maasvallei aansprakelijk is dan wel dat Maasvallei erkent aansprakelijk te zijn. Enkel ingeval herstel of vervanging niet mogelijk is zal Maasvallei tot vergoeding van de geleden schade overgaan.
- 9.7. Maasvallei geeft de huurders tijdig vóór de uitvoering inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken.
- 9.8. Voordat de werkzaamheden starten zal Maasvallei 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 Maasvallei een vaste contactpersoon aan.
- 10.2 In buurten waar complexen van Maasvallei op grote schaal gesloopt en/of ingrijpend verbeterd worden, kan, indien daarover overeenstemming bestaat tussen Maasvallei, HV Woonvallei en de betrokken bewonerscommissie(s), een speciale ruimte als informatiecentrum worden ingericht. In dat geval worden opstelling en gebruik in overleg tussen partijen nader geregeld.
- 10.3. Maasvallei zal er voor zorg dragen dat de voorzieningen t.b.v. gehandicapten/ouderen die in de te verlaten woning aanwezig zijn en waarvan Maasvallei eigenaar is, voor zover noodzakelijk, worden overgebracht naar de nieuwe woning. Hieraan zijn voor de huurder geen kosten verbonden. Maasvallei zal de huurder behulpzaam zijn bij eventuele procedures en regelingen zoals het aanvragen van huurtoeslag en de WVG.
- 10.4. Maasvallei 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 waarmee Maasvallei 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 Maasvallei actief bemiddelen bij het (laten) verrichten van hand en spandiensten.

## **11 Onzelfstandige woningen**

Het gestelde in artikel 6 is niet van toepassing op onzelfstandige woningen. Bij onzelfstandige woningen worden vergoedingen verstrekt zoals vermeld in bijlage 2.

## **12. Toepasselijk recht, geschillencommissie en hardheidsclausule**

- 12.1. Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 12.2. Alle partijen hebben de inspanningsverplichting om tot consensus te komen.
- 12.3. 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 Maasvallei, overeenkomstig artikel 16 BBSH. De samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie is neergelegd in een door Maasvallei opgesteld reglement.
- 12.4. 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.
- 12.5. 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 Maasvallei verzoeken om af te wijken van het sociaal statuut. In dat geval zal Maasvallei 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 opgemaakt en in tweevoud ondertekend**

Maastricht, maart 2006

Woningstichting Maasvallei Maastricht,

Huurdersvereniging Woonvallei,

J.M.H. Lennertz.

J. Dorst,

B. Borsboom.