

Begripsbepalingen (op alfabetische volgorde)

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

- 1.1 **Aanvullend individueel contract bij Sociaal Plan:** in een sociaal plan zijn alle collectieve afspraken vastgelegd. Een individueel contract is een overeenkomst tussen de huurder en R&B Wonen en wordt door beide partijen ondertekend. Het bevat alle gemaakte individuele afspraken. Dit kunnen zaken zijn zoals meerwerk en extra kosten voor de huurder. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bijzondere zaken die gelden voor het specifieke complex en echt individuele zaken binnen een project, eventueel in/na overleg met de bewonerscommissie. Hieronder vallen ook de afspraken over vergoedingen bij aangebrachte verandering(en) (ZAV's) aan de woning door de huurder zelf en concrete verhuisdata op individueel niveau. Daarnaast worden opgenomen de door R&B Wonen te verstrekken extra faciliteiten zowel collectief als op individueel niveau met bijbehorende voorwaarden. Een individueel contract maakt, in voorkomend geval, deel uit van het Sociaal Plan.
- 1.2 **Bewonerscommissie:** groep van bewoners uit een complex waarvoor R&B Wonen het voornemen heeft tot sloop, (ingrijpende) woningverbetering of groot onderhoud, die optreedt als belangenbehartiger van de bewoners om belangen met R&B Wonen af te stemmen. R&B Wonen neemt het initiatief tot een bewonerscommissie en neemt ook de kosten voor haar rekening. Een bewonerscommissie wordt alleen samengesteld wanneer de woningverbetering groot en ingrijpend is. De HVRB zal zonodig hierin vertegenwoordigd zijn.
- 1.3 **Gedragscode:** de gedragscode voor aannemers en onderaannemers wordt verstrekt zoals die is vastgelegd door de Woonbond en de aannemingsmaatschappij.
- 1.4 **Geriefverbetering:** comfortverbeteringen (bijvoorbeeld aanleg van centrale verwarming of dakraam) waaraan een huurverhoging gekoppeld wordt na schriftelijke instemming van de huurder.
- 1.5 **Groot onderhoud:** meervoudige onderhoudswerkzaamheden, bedoeld voor reparatie of vervanging van bestaande onderdelen van het huis, als gevolg waarvan de verhuurder geen huurverhoging mag doorberekenen.
- 1.6 **Huurder:** de hoofdhuurder (rechten en plichten gelden voor het hele huishouden van de huurder) van een woning, eigendom van R&B Wonen, met een huurcontract voor onbepaalde tijd, die bij de gemeente staat ingeschreven op hetzelfde adres en die feitelijk woonachtig is in de woning op het moment dat het besluit tot sloop of woningverbetering wordt genomen. De vergoedingen gaan naar de hoofdhuurder.
- 1.7 **(Ingrijpende) woningverbetering:** het treffen van meervoudige onderhoudsmaatregelen zowel binnen als buiten en het gelijktijdig treffen van geriefverbeteringen. Onder ingrijpende woningverbetering wordt niet begrepen het uitsluitend repareren of vernieuwen van standaard tot de woning behorende delen, het gaat om geriefverbeteringen waarvoor de huurder in beginsel een huurverhoging verschuldigd is.
- 1.8 **Peildatum:** vanaf deze datum heeft de bewoner recht op de vergoedingen zoals vastgelegd in dit Sociaal Plan. Deze datum is gelijk aan de datum waarop de bewoners schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van de sloop, (ingrijpende) woningverbetering of renovatie.
- 1.9 **Renovatie:** herstellen en wanneer nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand pand, waardoor het weer bruikbaar wordt naar de huidige maatstaven en normen met voortzetting van de huurovereenkomst.
- 1.10 **Sloopbesluit:** het definitieve besluit tot sloop dat door R&B Wonen schriftelijk aan de huurder wordt medegedeeld.
- 1.11 **Sloopwoning:** een woning, waarvoor door R&B Wonen definitief is besloten tot sloop over te gaan, waarvoor een sloopvergunning is verleend door de gemeente.
- 1.12 **Wisselwoning:** een door R&B Wonen beschikbaar gestelde woning voor tijdelijke bewoning in geval van renovatie dan wel sloop, al dan niet gevolgd door vervangende nieuwbouw.

Algemeen

Artikel 2

- 2.1 Dit Sociaal Plan treedt in plaats van de regeling die op 1 maart 2007 is gesloten. Het treedt in werking op 1 maart 2009 en geldt tot en met 1 maart 2013. Na verloop van deze termijn wordt de overeenkomst stilzwijgend telkens met een termijn van één jaar verlengd, tenzij één der partijen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden de overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven tegen het einde van de dan geldende looptijd opzegt. In november van elk jaar volgt een evaluatie over de wijze waarop de overeenkomst wordt uitgevoerd. Overeengekomen wijzigingen op de overeenkomst dienen altijd schriftelijk te worden vastgelegd nadat alle partijen dit zijn overeengekomen.

Bezoekadres
Van der Biltplein 1
Heinkenszand

Postadres
Postbus 30, 4450 AA
Heinkenszand

tel. 0113 39 64 00
fax. 0113 56 20 81

info@renbwonen.nl
www.renbwonen.nl

Bank nr 3460.27.500
KvK 22015002
BTW NL8086.27946.B.01

- 2.2 Indexering: alle genoemde bedragen die niet expliciet zijn uitgesloten van indexering worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd en vastgesteld op 1 juli voorafgaand aan het jaar dat indexering ingaat. De index is gelijk aan de inflatie van het voorgaande jaar.
- 2.3 De bepalingen van het Sociaal Plan zijn van toepassing op huurders die voldoen aan de definitie 'huurder', zoals weergegeven onder artikel 1.6.
- 2.4 De vergoeding wordt pas dan uitgekeerd als er geen sprake is van een openstaande vordering. Bij huurachterstand heeft R&B Wonen het recht om de nog verschuldigde huur te verrekenen met de uit te keren vergoeding.
- 2.5 Het recht op een vergoeding vervalt indien er sprake is van wanprestatie ten aanzien van tijdige huurbetaling of bewoning volgens de Algemene Huurvoorwaarden.
- 2.6 Bij schade ontstaan door de uitvoerende partij zal R&B Wonen voor de verdere afwikkeling zorgdragen. Deze schade dient bij de opzichter of het kantoor van R&B Wonen schriftelijk gemeld te worden binnen 48 uur na ontstaan.
- 2.7 De gedragscode is op alle uit te voeren werkzaamheden van toepassing. R&B Wonen hanteert voor de uitvoerende partijen de gedragscode en zal toezien dat deze ook gehandhaafd wordt.
- 2.8 De huurder tekent voor akkoord met de verrichte werkzaamheden na oplevering van de werkzaamheden, wanneer alle schriftelijk overeengekomen werkzaamheden zijn voltooid.
- 2.9 Wanneer wet- en regelgeving wijzigt, wordt het Sociaal Plan hierop aangepast.

Sloop, (ingrijpende) woningverbetering en renovatie

Artikel 3

- 3.1 R&B Wonen neemt een besluit tot sloop, (ingrijpende) woningverbetering of renovatie.
- 3.2 De beslissing wordt zo spoedig mogelijk nadat deze is genomen, doch tenminste 6 maanden voor start van de uitvoering van het project, schriftelijk aan de huurders en de HVRB medegedeeld. Daarbij ontvangen de huurders een exemplaar van dit Sociaal Plan.
- 3.3 Vanaf de datum dat R&B Wonen schriftelijk mededeling heeft gedaan van het besluit, kan de huurder recht doen gelden op dit Sociaal Plan. Voor sloopwoningen geldt de vergoeding vanaf de peildatum zoals deze is aangegeven in de schriftelijke mededeling.
- 3.4 Een medewerk(st)er van R&B Wonen zal zo spoedig mogelijk informatie verstrekken over algemene zaken, die alle bewoners aangaan en persoonlijke zaken waarin individuele afspraken worden gemaakt. R&B Wonen zal in ieder geval voordat er besluiten worden genomen, de huurders en de bewonerscommissie (afhankelijk van de grootte en de ingreep) hierover informeren.
Doel van het gesprek is in ieder geval:
 - de huurder informeren over het besluit en de verdere procedure in het kader van de sloop of de ingrijpende verbetering;
 - de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, waaronder dit Sociaal Plan;
 - het inventariseren van de (woon)wensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - inventariseren van de aanwezige zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) en de bepaling van een eventuele vergoeding hiervoor;
 - inventariseren van individuele behoefte aan hulp, voorzieningen en andere faciliteiten en afspraken over wanneer welke extra hulp wordt geboden, welke voorzieningen zullen worden getroffen en welke andere faciliteiten zullen worden geboden en onder welke voorwaarden;
 - alle afspraken voortvloeiend uit de artikelen 3.4 c t/m e zullen worden vastgelegd in het individuele contract bij het Sociaal Plan.
- 3.5 Zes maanden voor de sloopdatum zegt R&B Wonen de huur van de woning op.
- 3.6 De huurder zegt de woning op nadat hij andere huisvesting heeft geaccepteerd.
- 3.7 Bij ingrijpende woningverbetering met huurverhoging dient de huurder te tekenen voor een huurverhoging voor de aanvang van de werkzaamheden. Hierbij zal een contract worden voorgelegd waarin omschreven wordt welke maatregelen welke huurverhoging of kosten met zich meebrengen. De huurder tekent pas als hij instemt met de maatregelen of als de 70% regeling van toepassing is, die is alleen van toepassing bij de aanpak van 10 of meer woningen.
- 3.8 Een afgesproken huurverhoging gaat in wanneer alle werkzaamheden die samenhangen met de uitvoering zijn voltooid. Hieronder vallen ook de eventuele individuele aanpassingen die vastgelegd zijn in het individueel contract.
- 3.9 Huurders, van wie de woning op termijn wordt gesloopt, verbeterd of gerenoveerd, kunnen tot op het moment van sloop reparatieverzoeken indienen. R&B Wonen draagt tenminste zorg voor het regen- en winddicht en goed

bewoonbaar houden van de woningen, houdt rekening met de gezondheid en de veiligheid van de huurders en het waarborgen van de leefbaarheid.

- 3.10 Vanaf de peildatum zal er voor de te slopen woningen in tegenstelling tot ingrijpend te verbeteren woningen geen jaarlijkse huurverhoging worden doorgevoerd.

Herhuisvesting en woningtoewijzing bij sloop, (ingrijpende) woningverbetering of renovatie

Artikel 4

- 4.1 De huurders, wiens woning gesloopt of gerenoveerd wordt, krijgen vanaf de peildatum een voorrangpositie bij het zoeken van vervangende woonruimte. Daarbij worden geen (financiële) passendheidseisen gesteld. Alleen andere urgent benoemde woningzoekenden, zoals gehandicapten die reageren op een aangepaste woning en woningzoekenden met een CIZ-indicatie die reageren op een zorgwoning, krijgen een hogere voorrangpositie.
- 4.2 Huurders van te slopen woningen hebben, als zij dit wensen, de garantie dat ze terug kunnen keren in een nieuwe koop- of huurwoning op de locatie van hun huidige woning als de nieuwe woningen passend zijn in type en prijs. R&B Wonen zal zich voor bewoners die echt terug willen keren inspannen passende woonruimte te zoeken.
- 4.3 Reageren meerdere woningzoekenden met een voorrangpositie op dezelfde woning dan is de huurder met de langste woontijd in de laatste woning, doorslaggevend.
- 4.4 Huurders van woningen die ingrijpend worden verbeterd in bewoond staat en op eigen verzoek verhuizen, hebben in beginsel voorrang bij de toewijzing. In rangorde komen zij echter na de huurders die hun woning (tijdelijk) moeten verlaten.
- 4.5 De huurder reageert zelf op woningaanbod dat beschikbaar is bij R&B Wonen.
- 4.6 In de rangorde van de woningzoekenden gelden de voorrangsregels van het puntensysteem, waarbij degene met het hoogst aantal punten voorgaat.
- 4.7 Bij de toewijzing van woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de woonwensen van de huurder wat betreft woonplaats, woningtype en huurprijs.
- 4.8 R&B Wonen zal voor de start van een sloopproject afspreken dat er huurgewenning zal worden toegepast als er sprake zal zijn van een noodzakelijke verhuizing naar een gelijkwaardige (nieuwbouw)woning.

Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten en ongerief bij sloop

Artikel 5

- 5.1 R&B Wonen indexeert de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding en verstrekt de huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop een vergoeding van € 5.396,-, mits de huurder verhuist na de peildatum.
- 5.2 De vergoeding wordt in twee termijnen uitbetaald. De eerste 75% direct na de huuropzegging van de te slopen woning. De laatste 25% van de vergoeding wordt uitbetaald na inlevering van de sleutels en oplevering van de te verlaten woning, overeenkomstig de schriftelijk vastgelegde afspraken tussen de opzichter van R&B Wonen en de huurder.
- 5.3 Als een woning geheel ontruimd moet worden wegens sloop of langere tijd sprake is van het verlaten van de woning (langer dan 3 maanden) i.v.m. renovatie en er sprake is van gebruikmaking van een wisselwoning in afwachting van nieuwbouw of renovatie krijgt de bewoner voor het wonen in deze tijdelijke woning bovenop het in art. 5.1 genoemde bedrag een vergoeding van € 1000,- (zonder indexering).

Vergoeding bij groot onderhoud en (ingrijpende) woningverbetering

Artikel 6

- 6.1 Huurders van een woning die (ingrijpend) verbeterd wordt en die om de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk te maken, gebruik moeten maken van een wisselwoning en daarom de eigen woning geheel dienen te ontruimen, hebben recht op een vergoeding van € 5.396,- ingaande op 01-03-2011. Deze afspraken worden vastgelegd in een individueel contract en gelden per woning, mits de bewoner verhuist na de peildatum.
- 6.2 De vergoeding wordt in twee termijnen uitbetaald. De eerste 75% van de vergoeding wordt uitbetaald direct na inlevering van de sleutels van de te verbeteren woning. De laatste 25% van de vergoeding wordt uitbetaald in de eerstvolgende maand na oplevering van de verbeterde woning.
- 6.3 Voor groot onderhoud en ingrijpende woningverbetering van individuele woningen, niet planmatig of complexgewijs, waarbij alleen de hoogstnodige spullen worden verhuist maar de huurder zelf in de woning blijft wonen, ontvangt de huurder geen financiële vergoeding. Een dergelijke ingreep vindt alleen plaats op verzoek van de zittende huurder en na schriftelijke instemming van de zittende huurder. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het vernieuwen van de keuken, de aanleg van dubbel glas of een cv-installatie. Als er echter sprake is van een onderhoud of

verbetering, waarbij tijdelijk de woning moet worden verlaten, dan zal er een vergoeding plaatsvinden in de vorm van de hulp en diensten van R&B Wonen. Goede opslag, vb. opslag container.

- 6.4 Over het vaststellen van de huurprijs na de uitvoering van de werkzaamheden voor de zittende huurder gelden de volgende afspraken:
- Nieuwe huurprijs gaat in, de eerste van de maand na de oplevering van de verbeterde woning.
 - Voor aanvang van de werkzaamheden is de nieuwe huurprijs bekend en voor akkoord getekend door de zittende huurder;
 - De nieuwe huurprijs is tot stand gekomen in overleg en met instemming van de HVRB.
- 6.5 Als R&B Wonen het initiatief neemt en de huurder verplicht stelt om aan de woning groot onderhoud te plegen of de woning te renoveren en verbeteringen in/aan de woning aan te brengen en de huurder neemt daaraan deel en verblijft tijdens de werkzaamheden in de woning dan gelden de volgende vergoedingen (niet geïndexeerd):
- | | |
|---|--------------------|
| Kozijnvervanging* (maatvoering gewijzigd) | € 125,-(per gevel) |
| Keukenvervanging met tegelwerk | € 100,- |
| Badkamerrenovatie | € 240,- |
| Toiletrenovatie (tweede toilet in woning aanwezig) | € 50,- |
| Toiletrenovatie (geen tweede toilet in woning aanwezig) | € 100,- |
| Vervanging plafond | € 100,-(per etage) |
- * geldt alleen voor slaapkamers, keuken en woonkamer, t.b.v. raambekleding
- Uitbetaling van de vergoedingen, zowel planschade als ongerief vindt plaats in de eerste maand na de oplevering van de verbeterde woning.
- 6.5.1 R&B Wonen zorgt voor een goede regeling, schriftelijk in het individuele plan bij het vergoeden van zowel planschade als ongerief, zie gedragscode. Denk hierbij aan het:
- gebruik van elektra door de (onder)aannemer(s);
 - gebruik van water door de (onder)aannemer(s).
- 6.6 Huurders die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden vanwege dringende medische, psychische of sociale redenen niet in de woning zelf kunnen blijven wonen, dienen, op verzoek van R&B Wonen een verklaring te overleggen van een specialist of een erkend behandelaar/arts. Indien naar objectieve maatstaven gemeten voor een ieder, redelijkerwijs gesproken, kenbaar of duidelijk is dat een dringende reden, zoals hiervoor omschreven, aanwezig is hoeft geen verklaring te worden overlegd. Indien zij tijdelijk gebruik moeten maken van een wisselwoning wordt er naar een passende oplossing gezocht en een vergoeding aangeboden van € 1000,- (niet geïndexeerd) voor het verhuizen van de meest noodzakelijke goederen van en naar de wisselwoning. Soms kan het dan zo zijn dat meer dan één huishouden gebruik maakt van zo'n woning, dit alleen in het geval dat iemand in zijn eigen woning kan slapen. Vanzelfsprekend heeft men geen recht op een verhuiskostenvergoeding van € 5.396,- omdat het geen gedwongen verhuizing is. R&B Wonen zal zorg dragen voor eventuele aanpassingen in de tijdelijke woning die gerelateerd zijn aan de medische status en indien gewenst nog andere facilitaire diensten verlenen (zie art.6.7). Betaling vindt plaats na de verhuizing terug naar de verbeterde woning
- 6.7 Afhankelijk van de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden wordt schriftelijk vastgelegd en door beide partijen ondertekend afgesproken welke faciliteiten ter beschikking worden gesteld. Collectieve afspraken worden per project gemaakt in overleg met de bewonerscommissie en specifieke, individuele hulp wordt vastgelegd in overleg met de huurder. Te denken valt daarbij aan faciliteiten als opslagmogelijkheden voor de inboedel of tijdelijke toilet- en douchevoorzieningen.
- R&B Wonen zal er voor zorgen:
- dat de woning elke avond wind- en waterdicht is;
 - dat de huurder kan koken, gebruik kan maken van een toilet en zich kan wassen;
 - dat de huurder in staat is om zijn eigendommen te beschermen. De huurder is hier zelf verantwoordelijk voor en kan R&B Wonen daar niet verantwoordelijk voor stellen. Per project wordt hierover overleg gevoerd met de bewonerscommissie, afspraken gemaakt en schriftelijk vastgelegd in het individuele contract.
- 6.8 Bij werkzaamheden zoals in dit hoofdstuk bedoeld is het belangrijk dat de uitvoerende partij niet belemmerd wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel daar waar werkzaamheden verricht moeten worden. De uitvoerende aannemer dient eraan bij te dragen dat de huurder zo min mogelijk in zijn woongenot wordt belemmerd. Voor die aannemer geldt daarvoor de gedragscode.

Zelf aangebrachte verbeteringen en voorzieningen bij sloopwoningen

Artikel 7

- 7.1 Huurders die zelf verbeteringen en/of voorzieningen in of aan de woning hebben aangebracht, ingrijpende woningverbeteringen met grote investeringen, mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen, indien dit gebeurt in overleg met R&B Wonen en voor zover het verwijderen van de zelfaangebrachte voorzieningen geen gevaar oplevert voor de bouwkundige staat van de woning.
- 7.2 Bij de huuropzegging behoeven opstallen die zijn gebouwd bij de woning of overgenomen van de voorgaande huurder, zoals schuttingen en bergingen niet te worden gesloopt. Een uitzondering daarop zijn asbesthoudende materialen. Deze dienen altijd door de huurder te worden verwijderd.
- 7.3 Bij de huuropzegging behoeven eigen afwerkingen van de huurder niet te worden verwijderd. Bijvoorbeeld zelf aangebrachte wandtegels of vloerbedekking of betimmeringen van de huurder mogen blijven zitten, voor zover die niet asbesthoudend zijn. Wanneer een huurder met toestemming van de verhuurder een ZAV heeft aangebracht en hij/zij kan/wil deze niet meenemen naar de nieuwe woning, dan is het niet meer dan redelijk dat hiervoor een vergoeding gegeven wordt indien:
 - deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
 - deze zijn aangebracht voor de peildatum;
 - de huurder kan aantonen dat de verandering(en) met financiële gevolgen zijn overgenomen. Afspraken worden schriftelijk vastgelegd en ondertekend. R&B verstrekt aan betrokken huurders hun ZAV beleid.

Wisselwoningen

Artikel 8

- 8.1 Huurders die in verband met renovatie of sloop tijdelijk hun woning moeten verlaten maar (nog) niet terug kunnen keren naar de verbeterde woning of de nieuwe woning, hebben recht op een wisselwoning of een andere woonvoorziening.
- 8.2 De wisselwoning bij een sloopwoning of bij ingrijpende woningverbetering staat indien mogelijk, en door huurder gewenst, op aanvaardbare afstand van de te verlaten woning. De wisselwoning is passend qua type, grootte en huurprijs bij de huishoudsamenstelling van de huurder.
- 8.3 De huurder is voor de duur van het gebruik van de wisselwoning bij (ingrijpende) woningverbetering huurverschuldigd. De huurprijs van de wisselwoning is gelijk aan de huurprijs van de te verlaten woning. De huur blijft dus gewoon doorlopen.
- 8.4 Het verblijf in de wisselwoning is beperkt tot de duur van de verbeteringsmaatregelen of het gereedkomen van de vervangende nieuwbouw. Over de periode van verhuizing naar de wisselwoning wordt geen dubbele huur berekend.
- 8.5 Huurder wordt geacht de te verlaten woning maximaal twee weken na ontvangst van de sleutels van de nieuwe of gerenoveerde woning, te ontruimen.
- 8.6 De wisselwoning wordt schoon, gestoffeerd (vloerbedekking en vitrage), gesaust of behangen en voorzien van adequate verwarming, opgeleverd.
- 8.7 De huurder dient zelf zorg te dragen voor de inrichting, de verhuizing en het omzetten van telefoon- en internet-aansluiting, technische mogelijkheden voor het aansluiten hiervan is standaard aangebracht. R&B Wonen zorgt wel voor een actief signaal van de CAI-aansluiting.
- 8.8 R&B Wonen stelt een wisselwoning ter beschikking ongeacht of daar wel of niet gebruik van gemaakt wordt. Huurder tekent in het individuele contract voor de keuze. Bij het niet gebruiken van de wisselwoning heeft de huurder geen recht op méér vergoeding dan de bewoners die geen wisselwoning krijgen aangeboden.

Beëindiging huurcontract bij sloopwoningen

Artikel 9

- 9.1 De verplichting van de huurder, die bij het einde van de huurovereenkomst de te slopen woning verlaat, is beperkt in die zin dat de huurder de woning ontruimd, schoon en wind- en waterdicht dient achter te laten. Dit betekent dat:
 - de huurder de woning niet in goede, verhuurbare staat hoeft terug te brengen;
 - de huurder zorgt dat eventueel huisvuil en/of overbodige huisraad is afgevoerd;
 - de huurder geen gevaarlijke situatie mag hebben gecreëerd door bijvoorbeeld het verwijderen van gas- of waterkranen of het verwijderen van elementen waardoor instortingsgevaar bestaat etc.;
 - de huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd toegang heeft tot de woning met aanhorigheden door bijvoorbeeld een open riolering;

- de huurder zelf aangebrachte voorzieningen mag meenemen zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden, mits aan bovenstaande punten is voldaan;
- de kosten voor het verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen inclusief zelf aangebrachte voorzieningen waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt, komen voor rekening van de huurder.

Informatie en dienstverlening ten behoeve van bewoners

Artikel 10

- 10.1 Bewoners van woningen waarvoor plannen zijn voor herstructurering, sloop of ingrijpende woningverbetering worden door R&B Wonen gedurende de planontwikkeling schriftelijk en mondeling op de hoogte gehouden van de stand van zaken.
- 10.2 Het definitieve plan zal tijdens een bijeenkomst aan alle betrokkenen worden gepresenteerd, de HVRB zal tot bijwoning van die bijeenkomst te allen tijde worden uitgenodigd.
- 10.3 Voor aanvang van de werkzaamheden worden de bewoners schriftelijk geïnformeerd over de peildatum, planning, uitvoering en overlast ten gevolge van de werkzaamheden, worden schaderegelingen bekend gemaakt en verder over alle zaken die van belang zijn om, zowel voor de huurders als voor R&B Wonen en de uitvoerenden de werkzaamheden zo goed mogelijk te laten verlopen.
- 10.4 R&B Wonen zal tijdens een inloopmoment zorgdragen voor een bouw-/bestektekening met uitleg, zodanig dat de bewoners goed inzicht krijgen in wat er gaat gebeuren, zowel ruimtelijk, technisch als sociaal, hierbij gemaakte afspraken worden individueel schriftelijk bevestigd.
- 10.5 R&B Wonen zorgt voor goede telefonische bereikbaarheid van de opzichter tijdens kantooruren en zal, indien wenselijk, in de desbetreffende woonplaats een spreekuur houden voor bewoners met vragen en/of klachten.
- 10.6 R&B Wonen zal de huurders behulpzaam zijn bij procedures en regelingen zoals het aanvragen van huurtoeslag.
- 10.7 Aanpassingen voor gehandicapten zullen, voor zover noodzakelijk en mogelijk, door R&B Wonen worden overgebracht naar de wisselwoning of de nieuwe woning zonder dat daarvoor extra kosten worden berekend aan de huurder.
- 10.8 De HVRB wordt uitgenodigd voor de bewonersbijeenkomsten en ontvangt het informatieboekje dat ook aan de huurders wordt verstrekt.

Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

Artikel 11

- 11.1 Alle partijen zullen zich met inachtneming van de omstandigheden, inzetten voor het behoud van de leefbaarheid in de wijk.
- 11.2 Wanneer een woning langer dan 2 maanden leeg staat zorgt R&B Wonen voor zover mogelijk voor gordijnen bij leegstaande te renoveren woningen. Zij bestrijdt onkruid bij leegstaande woningen.
- 11.3 De huurders dragen er zorg voor dat huisvuil en/of overtollige huisraad wordt afgevoerd.
- 11.4 In geval van overlast en vandalisme onderneemt R&B Wonen actie om de veiligheid in de wijk te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Indien noodzakelijk kan zij besluiten om een of meer woningen dicht te timmeren.
- 11.5 R&B Wonen heeft altijd de mogelijkheid de lege woning tot aan het moment van sloop te verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract.
- 11.6 Indien nodig kan in overleg met de verschillende partijen besloten worden tot het inzetten van een bewakingsdienst.

Hardheidsclausule en geschillenregeling

Artikel 12

- 12.1 Alle partijen hebben de verplichting om zich te houden aan de afspraken zoals zijn vastgesteld in dit Sociaal Plan en het individuele contract.
- 12.2 Indien een huurder wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin het Sociaal Plan niet voorziet, dan wel indien toepassing van dit Sociaal Plan gevolgen heeft die voor een huurder aanzienlijke ongunstiger zijn dan voor de andere huurders van het complex, kan de huurder R&B Wonen schriftelijk verzoeken om in dit geval van het Sociaal Plan af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen.
- 12.3 R&B Wonen zal een verzoek als bedoeld in 12.2 in behandeling nemen en zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 4 weken nadat het verzoek is ontvangen, de huurder schriftelijk en met redenen omkleed de beslissing mededelen.
- 12.4 Geschillen tussen partijen die voortvloeien uit afspraken, toepassing, uitvoering en interpretatie van het Sociaal Plan, moeten schriftelijk gemotiveerd worden en voorgelegd worden aan de regionale klachtencommissie.
- 12.5 De gemotiveerde beslissing van de regionale klachtencommissie geschiedt in de vorm van een advies.