

Algemeen Sociaal Plan

Raamwerk voor herstructureringsprojecten van sociale verhuurders
in Haarlem



Haarlem

Ymere
wonen, leven, groeien



PRE
w o n e n

 **elan wonen**
geeft je de ruimte

Inhoudsopgave

1.	Woord vooraf	3
2.	Algemeen Sociaal Plan	4
2.1	De partijen	4
2.2	Definities	4
2.3	Reikwijdte	6
3.	Renovatie	8
3.1	Communicatie / dienstverlening	8
3.2	Herhuisvesting / terugkeer	8
3.3	Koop	10
3.4	Wisselwoningen	10
3.5	Beheer voorafgaand en tijdens uitvoering	11
	3.5.1 Onderhoud van woningen	11
	3.5.2 Onderhoud en beheer woonomgeving	12
	3.5.3 Tijdelijke verhuur/in gebruik geven van woonruimte	12
	3.5.4 Staat van de woning bij vertrek huurder	12
3.6	Financiële regelingen	13
3.7	Inschrijfduur bij Woonservice	13
3.8	Hardheidsclausule	13
3.9	Geschillenregeling	14
4.	Groot onderhoud	15
4.1	Tegemoetkoming bij groot onderhoud	16

ALGEMEEN SOCIAAL PLAN

1. Woord vooraf

Op 11 augustus 2004 is een Algemeen Sociaal Plan (ASP) vastgesteld dat een raamwerk biedt voor de diverse herstructureringsprojecten van sociale verhuurders in Haarlem. De rechten en plichten van huurders en verhuurders rond renovatie en sloop/nieuwbouw zijn in dit ASP vastgelegd. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking van de gemeente Haarlem, de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere, en de huurdersorganisaties Bewonersraad Elan Wonen, Bewonerskern Pré Wonen en Huurdersvereniging de Waakvlam, verenigd in de SHHO.

Dit ASP is in 2009 geëvalueerd (getekend 13 mei) en nu wederom aangepast aan de actuele beleidsaanpassingen op rijksniveau en recente ervaringen opgedaan in herstructureringsprojecten.

Er zijn twee belangrijke wijzigingen in dit ASP opgenomen:

- de geldigheid van het ASP strekt zich nu ook uit tot hoogwaardige renovatie, dat wil zeggen: renovatie waarbij sprake is van tijdelijke uitplaatsing van bewoners. Voor de formele definitie wordt aangesloten bij het wettelijk begrip renovatie (artikel 7: 220 lid 2 BW). In het Burgerlijk Wetboek wordt onder renovatie zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan;
- er is een regeling voor tegemoetkoming bij groot onderhoudswerkzaamheden opgenomen. Ook bij groot onderhoud dat in bewoonde staat wordt uitgevoerd is immers in bijna alle gevallen sprake van schade en/of overlast.

2. Algemeen Sociaal Plan

2.1. De partijen

De partijen die deze overeenkomst zijn aangegaan zijn:

de gemeente Haarlem

Stichting Elan Wonen

Stichting Pré Wonen

Stichting Ymere

Stichting Bewonersraad Elan Wonen

Stichting Bewonerskern Pré

Huurdersvereniging de Waakvlam

2.2. Definities

In dit Algemeen Sociaal Plan worden de volgende definities aangehouden:

- a) **Algemeen Sociaal Plan (ASP):** Overeenkomst met betrekking tot alle herstructureringsprojecten van sociale verhuurders in Haarlem waarbij sprake is van (tijdelijke) uitplaatsing, waarin een aantal algemeen geldende regels is neergelegd. Met deze regels wordt beoogd om de belangen van bewoners die met genoemde herstructureringsprojecten te maken krijgen, te waarborgen.
- b) **Bewoners-/projectcommissie:** Een groep bewoners die de huurders van een aantal logisch bij elkaar horende huurwoningen van één corporatie vertegenwoordigt. Het kan gaan om één of meerdere complexen woningen.
- c) **Contractduur:** de periode vanaf het ondertekenen van de huurovereenkomst.
- d) **Geschillencommissie:** een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders (de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond voor Elan Wonen en Pré Wonen en de Geschillenadviescommissie voor Ymere) waaraan geschillen tussen verhuurder en huurder kunnen worden voorgelegd voor advies.
- e) **Groot onderhoud:** projectmatig uitgevoerde onderhouds-werkzaamheden aan het casco en/of installaties van de woning die in bewoonde staat worden uitgevoerd.
- f) **Hardheidsclausule:** een regeling die een afwijking op het ASP toestaat als toepassing van het ASP of Sociaal Project Plan (SPP) leidt tot een situatie die naar

algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven, als onredelijk dient te worden aangemerkt.

- g) **Herstructurering:** Het geheel van samenhangende inspanningen, waaronder sloop-nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een wijk op een hoger niveau worden gebracht.
- h) **Huurder:** Een natuurlijk persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten.
- i) **Huurovereenkomst:** Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.
- j) **Ingebruikgeving:** Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd. Er wordt geen huurovereenkomst gesloten.
- k) **Klankbordgroep:** Een groep bewoners die bij het ontbreken van een projectcommissie wordt ingesteld om mee te praten over de plannen.
- l) **Peildatum:** De datum met ingang waarvan de bewoners ingevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de geldende verordening gebruik kunnen maken van stadsvernieuwingsurgentie. Dit is tevens de datum dat het ASP en/of SPP voor een project in werking treedt. De peildatum is in ieder geval minimaal één jaar voor de sloop/renovatedatum.
- m) **Renovatie:** hoogwaardige renovatie waarbij sprake is van (tijdelijke) uitplaatsing van huurders (werkzaamheden kunnen niet in bewoonde staat worden uitgevoerd).
- n) **SHHO:** Samenwerkende Haarlemse Huurders Organisaties
- o) **Sloop / renovatiebesluit:** de datum waarop de corporatie het besluit neemt tot herstructureren.
- p) **Sociaal Project Plan (SPP):** Overeenkomst afgesloten voor een of meer complexen, waarin op projectniveau aanvullende afspraken worden gemaakt. Het Sociaal Project Plan moet passen in het Algemeen Sociaal Plan.
- q) **Stadsvernieuwingsurgentie:** urgentie conform artikel 9 lid 4 van de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland (omschreven als: een woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van zijn huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject).
- r) **Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten:** de tegemoetkoming is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten die gemaakt worden bij de verhuizing en is niet bedoeld als volledige vergoeding van alle werkelijk gemaakte kosten. De tegemoetkoming bedraagt € 5.857,- (peildatum 1 maart 2015), volgens de wettelijke regeling. De tegemoetkoming wordt jaarlijks door de overheid per 1 maart geïndexeerd.

- s) **Tijdelijke huurovereenkomst:** Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandswet.
- t) **Verhuurder:** De woningcorporatie die als verhuurder optreedt.
- u) **Verordening:** de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland / IJmond (Haarlem, 2015) of de daarvoor in de plaats komende verordening.

2.3 Reikwijdte

- a) Het ASP is van toepassing op alle herstructureringsprojecten van de corporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere in Haarlem. Per project wordt desgewenst een Sociaal Project Plan opgesteld waarin aanvullende afspraken worden gemaakt. Bij reeds gestarte projecten blijven de bij aanvang van het project gemaakte afspraken van kracht.
- b) Iedere vijf jaar, voor het eerst per 01-01-2021, wordt een evaluatie gehouden, die tot aanpassing van dit ASP kan leiden.
- c) De geldende gemeentelijke verordening is van toepassing. Indien deze verordening wijzigt, zullen zowel de ASP als de afzonderlijke SPP's hierop worden gecontroleerd en zo nodig aangepast door de corporaties met een terugkoppeling aan de SHHO.
- d) In geval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP.
- e) In geval van onderhuur van een deel van de woonruimte komt alleen de huurder met een overeenkomst met de verhuurder in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP.
- f) In geval van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de bewoner niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het ASP. Bij het aangaan van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet is verhuurder verplicht om de huurder hierover te informeren. Eenzelfde verplichting geldt ten aanzien van de ingebruiknemer bij het aangaan van de overeenkomst tot ingebruikgeving
- g) Het ASP is alleen van toepassing op woningen en huurders van woningen. Als in een project ook andere verhuureenheden voorkomen, zoals bijvoorbeeld winkels en garages zullen met de betreffende huurders aparte afspraken worden gemaakt.
- h) Geschillen voortkomend uit dit ASP en uit het SPP kunnen voorgelegd worden aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties.
- i) Indien het ASP of het SPP strijdig is met wettelijke voorschriften of verordeningen, prevaleren de wettelijke voorschriften of verordeningen.

- j) Dit ASP treedt in werking na ondertekening door alle partijen.
- k) De in dit ASP genoemde bedragen die gelden als tegemoetkoming bij verhuizing en groot onderhoud worden jaarlijks door de drie corporaties in maart geïndexeerd op basis van het inflatiepercentage voor alle huishoudens, zoals wordt bekend gemaakt door het CBS. Het vaststellingsmoment voor de hoogte van de bedragen wordt bepaald door de datum waarop de te slopen / renoveren woning door de huurder wordt verlaten, of de groot onderhoudswerkzaamheden beginnen.

Een eventueel gefaseerde uitbetaling wordt geregeld in het Sociaal Project Plan in overleg met de projectcommissie.

3. Renovatie

3.1. Communicatie / dienstverlening

- a) Indien er geen bewoners-/projectcommissie aanwezig is, zal de verhuurder zich ervoor inspannen dat deze wordt opgericht. Indien er geen vertegenwoordiging ontstaat, kan de huurdersorganisatie of een vertegenwoordiging hieruit in de gelegenheid worden gesteld om op te treden als belangenbehartiger. Ook kan een klankbordgroep worden opgericht. Dit is een lichtere vertegenwoordiging die niet dezelfde rechten heeft als een bewoners/projectcommissie maar door de verhuurder als alternatief wordt geaccepteerd. Daar waar wordt gesproken over bewoners/projectcommissie kan hier ook een klankbordgroep onder worden verstaan.
- b) Verhuurder en bewonersvertegenwoordigers zullen bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium informeren over voornemens tot herstructurering.
- c) Alvorens gesprekken in de buurt worden gestart over de toekomst(plannen) van het complex, zal de bewoners-/projectcommissie op de hoogte worden gesteld van het Algemeen Sociaal Plan en zal de verhuurder dit plan met de bewoners-/projectcommissie doornemen. Indien deze niet aanwezig is, dan wordt het plan doorgenomen met de klankbordgroep en/of de huurderorganisatie of een vertegenwoordiging hieruit.
- d) Verhuurder en bewoners/projectcommissie/klankbordgroep stellen gezamenlijk een Sociaal Projectplan op. Onderdeel van dit SPP vormt een communicatieplan. Hierin wordt onder meer vastgelegd welke informatie huurders ontvangen, hoe de begeleiding van huurders geregeld wordt en wie de vaste contactpersonen zijn. In het SPP worden ook alle rechten en plichten voortkomend uit het ASP beschreven.
- e) In de fase tussen het definitieve besluit voor de aanpak en de uitvoering zal met iedere huurder die dat wil een individueel gesprek gevoerd worden. In deze gesprekken zal in ieder geval worden ingegaan op de volgende onderwerpen: de locatie van de wisselwoning, noodzakelijke extra hulp of begeleiding, extra voorzieningen, maatregelen om overlast en schades te voorkomen.
- f) Alle huurders die betrokken zijn bij het herstructureringsproject ontvangen een exemplaar van het ASP/SPP.

3.2. Herhuisvesting/terugkeer

- a) Indien er sprake is van ontbinding van de huurovereenkomst met de huurder van wie de woning gesloopt/gerenoveerd gaat worden, wordt de wettelijke opzegtermijn gehanteerd.

- b) Als er sprake is van vervangende (ver)nieuwbouw, dan hebben de huurders van de te slopen woning voorrang bij de toewijzing naar een passende woning in het project en recht op een vervangende passende woning in Haarlem, één en ander conform de criteria uit de geldende verordening. De hierin gestelde regels ten aanzien van de passendheid zijn van toepassing.
- c) De huurders van te slopen/renoveren woningen krijgen voorafgaand aan de peildatum gelegenheid zich aan te melden voor terugkeer naar de nieuwbouw/gerenoveerde woningen.
- d) Als er sprake is van terugkeer naar de vervangende (ver)nieuwbouw, vindt de toewijzing van woonruimte plaats volgens de opgegeven voorkeuren van bewoners voor woonruimte binnen het project, eventueel per fase, en daarbinnen in volgorde van de contractduur. De overige woningen zullen worden toegewezen volgens het dan geldende woonruimteverdeelsysteem.
- e) Om met de stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag het belastbaar inkomen op jaarbasis niet hoger zijn dan € 51.000,-. Terugkeerders/doorstromers met een hoger inkomen krijgen voorrang op vrije sector huurwoningen (huurprijs boven de huurtoeslaggrens € 710,68 prijspeil 2015) voor zover de woningcorporaties daar invloed op hebben.
Terugkeerders/doorstromers met een inkomen boven de € 51.000,-, die aantoonbaar binnen drie jaar een inkomensdaling ondergaan als gevolg van pensionering of handicap tot een inkomen onder de € 51.000,- komen in aanmerking voor toepassing van de hardheidsclausule.
- f) De huurder krijgt de mogelijkheid om met een stadsvernieuwingsurgentie naar andere woonruimte te verhuizen. De stadsvernieuwingsurgentie kan worden aangevraagd vanaf de peildatum van het project. De geldigheidsduur van de stadsvernieuwingsurgentie is vastgelegd in de geldende verordening.
Het recht op een stadsvernieuwingsurgentie vervalt, zodra de huurder:
 - een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor andere passende woonruimte of;
 - te kennen heeft gegeven dat hij/zij wil blijven wonen in de wisselwoning of;
 - zijn/haar intrek heeft genomen in een wisselwoning en tot oplevering van de laatste woning in het project geen gebruik heeft gemaakt van hem of haar aangeboden woonruimte.
- g) Aan huurders wordt de mogelijkheid geboden om zelf een geschikte vervangende woning te vinden. Vanaf zes maanden voor de sloop/renovatiedatum worden gericht maximaal twee gelijksoortige passende woningen aangeboden met in achtneming van de geldende verordening.
- h) Als deze woning(en) ook wordt geweigerd, zal verhuurder de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden, zonder dat vervangende woonruimte wordt aangeboden.

- i) De huurprijs van de te slopen, of vanwege renovatie te verlaten, woning wordt circa twee jaar voorafgaand aan de te verwachten sloop/renovatiedatum bevroren.
- j) De huurder die in het kader van de sloop/renovatie moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten en de te betrekken woning (niet zijnde een wisselwoning). De huurder betaalt slechts de huurprijs voor de woning waar hij naartoe verhuist. De huur van de te verlaten woning komt dus gedurende maximaal één maand voor rekening van de verhuurder.

3.3. Koop

- a) Indien bij de vervangende nieuwbouw tevens koopwoningen worden gerealiseerd, hebben huurders voorrang bij koop. Huurders hebben geen recht op verlaging van de koopprijs of andere bijzondere voordelen.
- b) Huurders die een woning in de vervangende nieuwbouw kopen, kunnen, indien nodig, gebruik maken van een wisselwoning.
- c) Ook bij koop is de geldende verordening van toepassing.

3.4. Wisselwoningen

- a) De huurder, die na sloop/renovatie wil terugkeren in een nieuwbouwwoning in het project, kan gebruik maken van een wisselwoning.
- b) Wisselwoningen in de gehele stad worden geacht passend te zijn. Passend is elke woning met uitzondering van een eengezinswoning. Indien er wisselwoningen in de buurt beschikbaar zijn, dan worden deze bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met schoolgaande kinderen en ouderen met een buurtgebonden sociaal netwerk.
- c) Huurders waarvoor in de huidige woning voorzieningen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) zijn aangebracht, kunnen een wisselwoning huren met een vergelijkbaar voorzieningenniveau.
- d) De huurovereenkomst van de oude woning eindigt vanaf de datum van het beschikbaar stellen van de wisselwoning. De huurder kan na het beëindigen van het contract nog één maand gebruikmaken van de oude woning. Hiervoor wordt geen huur in rekening gebracht.
- e) Voor de wisselwoning wordt een aparte huurovereenkomst afgesloten. Als de netto huur van de wisselwoning hoger is dan de netto huur van de oude woning, geldt de netto huurprijs van de oude woning. Deze huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met de wettelijke huurverhoging. Voor servicekosten wordt geen vergoeding gegeven.

- f) De verhuurder zal de huurder desgewenst terzijde staan bij het aanvragen van huurtoeslag voor de wisselwoning.
- g) De huurder van de wisselwoning zorgt zelf voor de inrichting van de woning. De woning wordt ten minste verhuurd met een verwarmingstoestel in de woonkamer, een warmwatervoorziening, een douche of bad en stoffering in de vorm van vloerbedekking en gordijnen.
- h) Als de huurder ervoor kiest om zelf de woning te stofferen staat hier een vast bedrag tegenover:
 - voor een 2-kamerwoning € 1.000,-
 - voor een 3-kamerwoning € 1.500,-
 - voor een 4-kamerwoning of groter € 2.000,-Deze optie is niet van toepassing indien de woning door de verhuurder is/wordt voorzien van stoffering vanwege meermalig gebruik als wisselwoning.
- i) De huur voor de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van het huurcontract van de nieuwe woning. Vanaf deze datum kan huurder nog gedurende maximaal één maand kosteloos gebruik maken van de wisselwoning.
- j) Als gevolg van artikel i, wordt voorkomen dat huurder dubbele huur betaalt. Vanwege vooruitbetaling is het mogelijk dat de huur al is betaald, dan volgt achteraf de verrekening van het teveel betaalde bedrag.
- k) De huurder die zelf in tijdelijke huisvesting voorziet, heeft vanaf de sloopdatum recht op een tegemoetkoming van € 200,- per maand met een maximum van € 4.400,-.

3.5. Beheer voorafgaand en tijdens uitvoering

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds, dat gevaarlijke situaties vermeden worden; anderzijds, dat er aandacht is voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

3.5.1. Onderhoud van woningen

- a) De verhuurder verplicht zich om tot het moment van sloop van de woningen te zorgen dat de bewoonde woningen bewoonbaar blijven.
- b) De verhuurder zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de bewoners-/projectcommissie over te nemen maatregelen om de bewoonbaarheid van de woningen en het complex te garanderen.
- c) Alle betrokken bewoners worden hiervan op de hoogte gehouden door bijvoorbeeld een nieuwsbrief.

3.5.2. Onderhoud en beheer woonomgeving

- a) De verhuurder en de gemeentelijke diensten geven aan welke contactpersonen verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid gedurende de uitplaatsing. Indien gewenst, hebben zij regelmatig overleg over de te nemen maatregelen.
- b) De verhuurder treedt in overleg met de bewoners-/projectcommissie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

3.5.3. Tijdelijke verhuur/ in gebruik geven van woonruimte

- a) Woningen die leeg komen na het sloop/renovatiebesluit zullen zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd worden. Indien tijdelijke verhuur niet meer mogelijk is, zullen lege woningen zolang mogelijk in gebruik worden gegeven. De verhuurder informeert de bewoners-/projectcommissie hoe met leegkomende woningen wordt omgegaan.
- b) Wanneer het in gebruik geven van woningen niet meer mogelijk is, zullen door de corporatie maatregelen worden getroffen die gevaar en illegale ingebruikneming van de woning voorkomen.
- c) De verhuurder zal desgewenst en in overleg met de bewoners-/projectcommissie kiezen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

3.5.4. Staat van de woning bij vertrek huurder

- a) Wanneer na verhuizing van de oude huurder de woning nog tijdelijk verhuurd wordt, kan de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen naar het oordeel van de verhuurder veilig zijn, in de woning achterlaten.
- b) Als de woning aansluitend aan het vertrek van de huurder wordt gesloopt / gerenoveerd, dient de huurder het gehuurde leeg en vrij van stoffering op te leveren. Eventuele zelf aangebrachte voorzieningen kunnen gehandhaafd blijven.

3.6. Financiële regelingen

- a) Alle huurders die na de peildatum verhuizen naar een andere woning, ontvangen van de corporatie éénmalig een tegemoetkoming in de kosten van € 5.857,- (peildatum 1 maart 2015). Deze vergoeding is opgenomen in het BW en wordt jaarlijks aangepast door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Naast deze tegemoetkoming worden geen aanvullende bijdragen verstrekt.
- b) Voor de hoogte van de tegemoetkoming maakt het niet uit of de huurder definitief naar een woning elders verhuist, tijdelijk gebruik maakt van een wisselwoning, of rechtstreeks naar de (ver)nieuwbouw verhuist. De tegemoetkoming wordt verstrekt bij het vertrek uit de oude woning. De verhuurder heeft het recht om de tegemoetkoming te verrekenen met een huurachterstand of andere openstaande vorderingen van de huurder.
- c) De corporaties stellen een huurgewenningsbijdrage beschikbaar voor huurders die na verhuizing naar een huurwoning te maken krijgen met een huursprong. De bijdrage bedraagt:
- het eerste jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 75%
 - het tweede jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 50%
 - het derde jaar (nieuwe netto huur minus oude netto huur) x 25%
- De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum bedrag van € 150,- per maand. In dat geval bedraagt de maximale tegemoetkoming voor het eerste jaar: € 150 x 75% x 12 maanden = € 1.350,- en over de gehele drie jaar € 2.700,-. Huurgewenning wordt uitgekeerd bij terugkeer in een woning in het project, maar ook als naar een woning buiten het project wordt verhuisd. De berekening vindt éénmalig plaats en wordt vastgelegd gedurende 36 maanden (tenzij het huurcontract tussentijds wordt beëindigd).

3.7 Inschrijfduur bij Woonservice

Met een stadsvernieuwingsurgentie is het niet mogelijk om wooncarrière te maken. Daarom krijgen huurders die naar een andere woning verhuizen – niet zijnde een eengezinswoning – hun inschrijfduur terug. De woningcorporaties verzorgen deze actie, zodat de huurder hier niet op hoeft te letten.

3.8 Hardheidsclausule

Indien in individuele gevallen de toepassing van het ASP of SPP leidt tot een situatie, die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven, als onredelijk dient te worden aangemerkt, dan kan na overleg door partijen, worden gekozen voor een andere passende oplossing, in afwijking van de regels in dit ASP. Partijen vragen advies aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties.

3.9 Geschillenregeling

- a) De partijen kunnen een geschil over de toepassing van het ASP aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties voorleggen. De Geschillencommissie toetst niet het ASP als zodanig.
- b) Bewoners kunnen slechts een geschil aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties voorleggen indien het geschil betrekking heeft op een Sociaal Project Plan.
- c) De uitspraak van de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties heeft de status van een gekwalificeerd advies.
- d) Dit ASP, noch deze geschillenregeling staan een gang naar de rechter in de weg.

4. Groot Onderhoud

Naast herstructurering in de vorm van sloop/nieuwbouw of hoog-niveau renovatie worden woningen ook steeds vaker ingrijpend verbeterd. Vaak worden verbeteringen uitgevoerd in een combinatie met onderhoud van het casco. Bij deze ingrijpende werkzaamheden zal er in bijna alle gevallen sprake zijn van schade en/of overlast. Bij deze vorm van groot onderhoud zal daarom een financiële tegemoetkoming door de corporatie worden verstrekt aan de huurder voor overlast, vervanging raambekleding e.d.

Om te spreken van groot onderhoud in het kader van deze regeling moet sprake zijn van gepland, op projectmatige wijze uitgevoerd noodzakelijk onderhoud, al dan niet in combinatie met verbeteringen, aan een groep woningen die een bouwkundige eenheid vormen. De uitvoering vindt plaats in bewoonde staat en de huurder heeft overlast/onkosten als gevolg van de werkzaamheden.

Voor de hoogte van de vergoeding verwijzen wij naar bijgaande tabel.

4.1 Tegemoetkoming bij Groot Onderhoud*

Omschrijving	Bedrag
Vloerafwerking bij openbreken/vervangen vloer	
Vloerbedekking	€15,00/m2, max. €300,00/vertrek
Plavuizen	€20,00/m2, max. €400,00/vertrek
Linoleum/marmoleum	€12,50/m2, max. €250,00/vertrek
Laminaatvloer	€8,00/m2, max. €160,00/vertrek
Parketvloer	€20,00/m2, max. €400,00/vertrek
Kozijnvervanging	
Vervangen kozijnen woonkamer	€ 129,00/vertrek raambekleding
Vervangen kozijnen per andere kamer dan woonkamer	€ 80,00/vertrek raambekleding
Maximale vergoeding 4-kamerwoning	€ 300,00/woning raambekleding
Maximale vergoeding groter dan 4-kamerwoning	€ 380,00/woning raambekleding
Installaties	
Vervangen moederhaard door cv-ketel incl. leidingwerk	€185,00 behang/schilderw./vloerbedekking e.d.
Vervangen cv-ketel inclusief verwijderen geiser	€ 62,00 schilderwerk e.d.
Vervangen keukegeiser door cv-ketel t.b.v. warmwater	€ 62,00 schilderwerk e.d.
Vervangen cv-leidingen en radiatoren	€92,50 behang/schilderwerk e.d.
Uitsluitend vervangen radiatoren	€ 50,00 behang/schilderwerk e.d.
Aanleg cv-installatie exclusief geiser verwijderen	€92,50 behang/schilderwerk e.d.
Aanleg cv-installatie inclusief geiser verwijderen	€154,00 behang/schilderwerk e.d.
Overig	
Behang (netto m2 per wand beschadigd behang)	€ 6,00/m2, max. € 105,00/woning
Plafondvervanging	€ 23,00/vertrek, max. €112,00/woning
Vervangen wandstucwerk (netto m2 per vangen wand)	€ 6,00/m2, max. € 74,00/vertrek afwerking of behang
Vervangen wandstucwerk (netto m2 per vangen wand)	Maximaal € 105,00 per woning
Aanbrengen voorzetwanden (netto per m2 per wand)	€ 6,00/m2, max. € 74,00/vertrek afwerking of behang
Aanbrengen voorzetwanden (netto per m2 per wand)	Maximaal € 105,00 per woning
Herstel overige beschadigingen	Maximaal € 80,00 per woning
Totale maximale vergoeding per woning	Maximaal € 1050,00

*Prijsspeil 1 maart 2016; in euro's, inclusief BTW.

De tegemoetkomingen worden jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage voor huishoudens van het voorgaande jaar.

Aldus getekend op 3 mei 2016 te Haarlem,

J. Langenacker
gemeente Haarlem

C.H. Schaapman
Stichting Elan Wonen

A. Huntjens
Stichting Pré Wonen

G. Blok
Stichting Ymere

C.J. Beerhuizen
Stichting Bewonersraad Elan Wonen

T.C.J. van der Voort
Stichting Bewonerskern Pré

D. van Galen
Huurlersvereniging de Waakvlam