

Sociaal Plan bij Herstructurering, te weten:

Sociaal Plan bij sloop

(het huurcontract wordt beëindigd)

Sociaal Plan bij renovatie

(het huurcontract wordt voortgezet)

Sociaal Plan bij groot onderhoud

(het huurcontract wordt voortgezet)

Het Sociaal Plan is een overeenkomst tussen Mijande Wonen en bewoners van een wijk of straat waar sloop, een grootschalige renovatie of grootonderhoud plaatsvindt. Het Sociaal Plan behandelt de rechten en plichten van de betrokken huurders en bewoners en Mijande Wonen voor en tijdens de ontwikkeling van de plannen en na de uitvoering daarvan.

Leefbaarheid/goede woningvoorraad

Om de leefbaarheid en kwaliteit in onze buurten en wijken en een kwalitatief goede woningvoorraad te behouden, maken wij soms de keuze een woning of een complex woningen te slopen, te renoveren of extra grootonderhoud uit te voeren. Dit betreft niet het zogenaamde *planmatig onderhoud*, waarbij complexgewijs na een aantal jaren de centrale verwarmingsketel, douche, keuken of toilet wordt vervangen volgens een planning die door Mijande Wonen wordt gehanteerd.

Wanneer wij besluiten een huurwoning af te breken of grootschalig te renoveren, zetten we de huurder natuurlijk niet zomaar op straat. Als huurder met een contract voor onbepaalde tijd heeft deze huurder, net als Mijande Wonen, rechten en plichten. In sommige gevallen kan ook een huurder met een contract voor bepaalde tijd aanspraak maken op een deel van het Sociaal Plan (uitgezonderd sloop). Op bladzijde 3 staat een overzicht per onderdeel genoemd waar wel of geen aanspraak gemaakt kan worden. De uitwerking per onderdeel is opgenomen in dit Sociaal Plan.

Participatie en communicatie

Participatie en communicatie zijn belangrijke pijlers in ons Sociaal Plan. Mijande Wonen hecht grote waarde aan het betrekken van bewoners, de Huurdersraad en op te richten projectcommissie/klankbordgroep bij de plannen voor sloop, renovatie of groot onderhoud. Is in de betreffende wijk of complex al een bewonerscommissie actief, dan wordt deze commissie vanzelfsprekend vooraf bij de plannen betrokken. Wordt daarnaast een projectcommissie/klankbordgroep opgericht, dan zal hierin minimaal 1 lid vanuit de bewonerscommissie zitting moeten nemen.

Mijande Wonen spant zich in om voor de betreffende wijk en/of complex waar een grootschalige renovatie of sloop plaats gaat vinden een projectcommissie/klankbordgroep op te richten. Deze commissie/groep bestaat voornamelijk uit bewoners van een te renoveren of te slopen woningvoorraad. Zij vertegenwoordigt de huurders van het betreffende gebied en zijn namens hen de gesprekspartner van Mijande Wonen.

Deze commissie/groep heeft het recht zich extern te laten adviseren en ontvangt hiervoor van Mijande Wonen een financiële vergoeding; de hoogte van de vergoeding wordt gezamenlijk bepaald.

Waar het van belang is, kunnen hierbij omwonenden (bijvoorbeeld bewoners van koopwoningen) of een zorginstelling en de gemeente worden betrokken.

Mijande Wonen maakt in overleg met de commissie/groep een communicatieplan, waarin opgenomen:

- communicatieplanning (nieuwsbrieven, informatieavonden, e.d.);
- overlegcyclus Mijande Wonen/commissie/groep.

Rechten en plichten

Net zoals wij van onze huurders rechten en plichten verwachten, kunnen onze huurders dit ook van Mijande Wonen verwachten. Deze rechten en plichten zijn geregeld in ieder bijgaand Sociaal Plan, waarbij de wettelijke verplichtingen in acht zijn genomen. Zo heeft de huurder bij sloop van de woning recht op een andere huurwoning van vergelijkbare kwaliteit en volgens de regels van het passend toewijzen. Ook krijgt de huurder een financiële tegemoetkoming in de kosten. Hierin voorziet het Sociaal Plan bij Sloop.

Bij een grote renovatie van de woning, waarbij het naar het oordeel van Mijande Wonen tijdens deze renovatie voor de huurder niet verantwoord is in de woning te verblijven, krijgt de huurder tijdelijk een gestoffeerde wisselwoning aangeboden of de gelegenheid tijdens de werkzaamheden in een inloopwoning te verblijven. In de meeste gevallen wordt deze ter beschikking gesteld als de werkzaamheden binnen een dag worden afgerond.

Ook kan het voorkomen dat de huurder wel in de te renoveren woning kan verblijven, maar dat door deze ingrijpende maatregelen kosten gemaakt moeten worden voor bijvoorbeeld het (her)stofferen van de woning of een onaanvaardbare overlast wordt ervaren. Hierin voorziet het Sociaal Plan bij Renovatie.

Mijande onderscheidt dus drie situaties waarbij sprake is van een sociaal plan, te weten:

Sociaal Plan bij sloop, onder sloop wordt verstaan dat de huurder niet meer terug kan keren naar zijn/haar huidige woning

Sociaal Plan bij renovatie (ingrijpende woningverbetering), de woning wordt grotendeels vernieuwd door veranderingen aan te brengen of toe te voegen. Bij deze renovatie kan de huurder de woning tijdelijk moeten verlaten. Het sociaal plan wordt ingezet op het moment dat de renovatie een complex woningen en/of een woongebouw betreft.

Sociaal Plan bij groot onderhoud, dit betreft het herstel van (delen van) een complex woningen en/of een woongebouw waarmee Mijande Wonen gebreken aan de woning/woongebouw oplost en/of voorkomt. Dit betreft met name de dakbedekking, de vloeren, de douche, de keuken en/of het toilet vervangen en het uitvoeren van energetische maatregelen. In de vrijwel alle gevallen kan de huurder in de woning blijven wonen. Is het noodzakelijk dat de huurder de woning tijdens groot onderhoud dient te verlaten, dan worden hier aanvullende afspraken over gemaakt.

Het Sociaal Plan bij Sloop, Renovatie en Groot Onderhoud wordt ingezet waar nodig (Sociaal Plan sloop bij slopen van woningen, enz.)

Voor wie geldt het sociaal plan

Wanneer heeft de huurder recht op het Sociaal Plan? De huurder met een huurcontract voor *onbepaalde* tijd heeft te allen tijde recht op het sociaal plan voor zowel sloop, renovatie of groot onderhoud aan de huurwoning, onder de volgende voorwaarden:

- als de huurder woont en ingeschreven staat bij de gemeente op het adres zoals opgenomen in het huurcontract;
- als de huur van de woning niet is opgezegd vóór de datum van het sloopbesluit of uitvoering van de werkzaamheden.

Inwonenden kunnen geen aanspraak maken op het Sociaal Plan (inwonende ouder(s), kind(eren) of overige familieleden/vrienden). Dit betreft met name de tegemoetkoming in de kosten.

Hieronder een samenvatting van de drie niveaus onderverdeeld voor huurders met een huurcontract voor *onbepaalde* tijd:

| | Sloop | Renovatie | Groot-Onderhoud |
|---|-------|-----------|-----------------|
| Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten | Ja | Nee | Nee |
| Tegemoetkoming/vergoeding | Nee | Ja | Ja |
| Urgentie bij woningtoewijzing | Ja | Nee | Nee |
| Noodvoorziening (bijv. douche- en/of toiletvoorziening) | Nee | Ja | Ja |
| Afspraken huurverhoging | Nee | Ja | Nee |
| Afspraken nieuwe huurprijs | Ja | Ja | Nee |
| Terugplaatsen WMO-voorziening | Ja | Ja | Ja |
| Tijdelijk vervangende woonruimte | Nee | Ja | Ja |
| Definitieve vervangende woonruimte | Ja | Nee | Nee |
| Vergoeding laatste maandhuur | Ja | Nee | Nee |
| Huurbevrozing | Ja | Nee | Nee |
| Vergoeding ZAV* | Ja | Ja | Ja |
| 70% instemming door huurders (complexgewijs) | Nee | Ja | Nee |

* Conform ZAV-beleid van Mijande Wonen

Hieronder een samenvatting van de drie niveaus onderverdeeld voor huurders met een huurcontract voor *bepaalde* tijd (Leegstandswet):

| | Sloop | Renovatie | Groot-Onderhoud |
|---|-------|-----------|-----------------|
| Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten | Nee | Nee | Nee |
| Tegemoetkoming vergoeding | Nee | Nee | Nee |
| Urgentie bij woningtoewijzing | Nee | Nee | Nee |
| Noodvoorziening (bijv. douche- en/of toiletvoorziening) | Nee | Ja | Ja |
| Afspraken huurverhoging | Nee | Nee | Nee |
| Afspraken nieuwe huurprijs | Nee | Nee | Nee |
| Terugplaatsen WMO-voorziening | Nee | Ja | Ja |
| Tijdelijk vervangende woonruimte | Nee | Ja | Ja |
| Definitieve vervangende woonruimte | Nee | Nee | Nee |
| Vergoeding laatste maandhuur | Nee | Nee | Nee |
| Huurbevrozing | Nee | Nee | Nee |

Sociaal Plan Mijande Wonen

| | | | |
|--|-----|-----|-----|
| Vergoeding ZAV* | Nee | Nee | Nee |
| 70% instemming door huurders bij huurverhoging (complexgewijs) | Nee | Nee | Nee |

* Conform ZAV-beleid van Mijande Wonen

De ondergetekenden:

Stichting Mijande Wonen, hierna te noemen Mijande Wonen, vertegenwoordigd door de heer P.G.J. Zuithof, directeur/bestuurder

en

Stichting Huurdersraad Mijande Wonen, hierna te noemen de Huurdersraad, vertegenwoordigd door de heer D. v.d. Linden, voorzitter

zijn het volgende **Sociaal Plan** overeengekomen (sloop, renovatie en groot onderhoud):

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- 1.1 **Groot onderhoud:** Onderhoud: wooncomfort blijft gelijk
Bij onderhoud gaat het om herstel of vervanging van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Bijvoorbeeld als de verhuurder uw oude kozijnen vervangt. Onderhoud is in de meeste gevallen geen reden voor een extra huurverhoging.
Bron: www.rijksoverheid.nl
- 1.2 **Huurder:** de huurder en eventuele medehuurder gezamenlijk als bedoeld in de artikelen 7:266 en 267 BW van een woning van Mijande Wonen, met een huurcontract voor onbepaalde tijd, die staat ingeschreven in de basisadministratie van de gemeente op hetzelfde adres en die feitelijk woonachtig is in de woning op het moment dat het besluit tot sloop/renovatie/groot onderhoud) schriftelijk is meegedeeld.
- 1.3 **Mijande Wonen:** de verhuurder
- 1.4 **Nieuwbouwwoning:** de na de sloop te realiseren nieuwbouwwoning.
- 1.5 **Passende woning:** een woning die qua woningtype en woninggrootte voldoet aan het huisvesten van de huurder, een en ander conform het toewijzingsbeleid van Mijande Wonen.
- 1.6 **Projectgroep/Klankbordgroep:** een groep bewoners (niet zijnde een bewonerscommissie), bestaande uit de door de bewoners gekozen of aangewezen personen. Een klankbordgroep kan voor participatie van een specifieke bewonersgroep worden opgericht. Als er geen bewonerscommissie actief is in het betreffende herstructureringsgebied, heeft deze groep dezelfde rechten op informatie, advies en ondersteuning als de bewonerscommissie, die geacht wordt de belangen te behartigen van de bewoners in het betreffende sloopproject.
- 1.7 **Renovatie:** Renovatie = woningverbetering
Bij zowel renovatie als woningverbetering gaat het om het (gedeeltelijk) vernieuwen van de woning. Dat kan inhouden dat de verhuurder de woning verandert of vergroot. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van dubbel glas. Soms gaat het om sloop, waarna de verhuurder op dezelfde plaats een nieuwe woning bouwt.
De plaats, functie en omvang van het gehuurde blijven gelijk.
Bron: www.rijksoverheid.nl
- 1.8 **Sloop:** de bestaande woning verdwijnt. Daarbij wordt het huurcontract ontbonden.
- 1.9 **Sloopbesluit:** het definitieve besluit tot sloop dat door Mijande Wonen is genomen.
- 1.10 **Sloopaanzegging:** de schriftelijke aanzegging van het sloopbesluit aan de huurder.
- 1.11 **Sociaal Plan:** het document waarin alle rechten en plichten van betrokkenen is vastgelegd en het proces van informatievoorziening

- 1.12 **Wisselwoning:** een woning die tijdelijk, voor de duur van het project, kan worden betrokken. Dit is een woning uit de bestaande woningvoorraad van Mijande Wonen of andere tijdelijke huisvesting.
- 1.13 **Wisselwoningcontract:** tijdelijk huurcontract waarin de huurvoorwaarden van de wisselwoning zijn vastgelegd.
- 1.14 **Peildatum:** de datum die vermeld staat in de sloopaanzegging. Vanaf de peildatum kan de huurder aanspraak maken op zijn rechten, zoals opgenomen in dit Sociaal Plan en gelden ook de plichten hieruit.
- 1.15 **Woonduur:** de periode dat de huurder de te slopen woning onafgebroken huurt en gedurende de huurperiode onafgebroken ingeschreven heeft gestaan op dit adres in het BRP.
- 1.16 **Overlast:** onder overlast wordt verstaan het ongemak dat de huurder ondervindt van de werkzaamheden die binnen in de woning worden uitgevoerd.
- 1.17 **Derving woongenot,** het in alle redelijkheid en billijkheid NIET volledig kunnen genieten van woongenot. De huurder heeft te maken met lawaai, ongemak, ongerief, belemmering van gebruik maken van een bepaald vertrek door uitvoering van de werkzaamheden. Hieronder valt niet:
- het op en afbreken van steigerwerk,
 - geplaatste containers
 - schilderwerk
 - glasbreuk
 - uitstel werkzaamheden ten gevolge van wijziging van planning op verzoek van huurder
 - afzetten van de straat
 - tuin vertrapt
 - aanvangstijden werk
- 1.18 **Pauzewoning:** een woning/caravan of dergelijke waarin de huurder tijdelijk (maximaal twee dagen) kan verblijven. Veelal gaat het om enkele uren in verband met uitvoering werkzaamheden zoals asbestverwijdering, vervanging vloeren. Het onderkomen wordt door Mijande Wonen ter beschikking gesteld.
- 1.19 **Vergoedingen (bij renovatie/grootonderhoud):** vergoedingen die de huurder ontvangt conform sociaal plan. Uitbetaling geschiedt na oplevering van de werkzaamheden. De vergoeding van de vloer geschiedt op donderdag/vrijdag in de week dat de vloer wordt vervangen. (eventuele afwijkingen bij vergoedingen worden in het projectplan/infokrant beschreven). De vergoeding wordt uitbetaald op het ons bekende rekeningnummer.
- 1.20 **EPV:** De energieprestatievergoeding (EPV) is een bedrag dat de huurder aan de verhuurder betaalt voor de energiezuinige woning. Heeft de verhuurder de woning zeer energiezuinig gemaakt, en wekt het huis zelf energie op? Bijvoorbeeld door het gebruik van zonnepanelen? Dan mag de verhuurder een vergoeding vragen voor de kosten die hij hiervoor gemaakt heeft.

Bron. www.rijksoverheid.

Artikel 2 Algemeen

- 2.1 Het Sociaal Plan bij herstructurering geeft de rechten en plichten weer van Mijande Wonen en de huurder van Mijande Wonen ten aanzien van de voorbereiding en het vervolg bij uitvoering van de herstructureringsplannen.
- 2.2 Het Sociaal Plan is tot stand gekomen op 1 december 2015 en geldt in beginsel voor onbepaalde tijd; het Sociaal Plan treedt op 1 januari 2016 in werking.
De herziene versie, Sociaal Plan 2.0, treedt op datum ondertekening in werking.
- 2.3 Het Sociaal Plan is alleen van toepassing op natuurlijke personen.
- 2.4 Op het moment dat de huurder geen natuurlijk persoon is maar een rechtspersoon kan zij mogelijk toch in aanmerking komen voor de tegemoetkoming zoals aangegeven in het Sociaal Plan voor sloop, renovatie en groot onderhoud, mits deze wordt aangewend ten behoeve van een natuurlijk persoon. De rechtspersoon legt verantwoording af aan Mijande Wonen over de vraag hoe en aan wie de tegemoetkoming zal worden besteed.
- 2.5 Mijande Wonen gaat zorgvuldig om met de belangen van de individuele huurder. Toch kunnen er gedurende het project situaties ontstaan waarbij individuele huurders in (grote) problemen komen, waarin het Sociaal Plan geen uitkomst biedt. In die gevallen intensificeert Mijande Wonen de individuele begeleiding, dienstverlening en zorg op maat aan die betreffende huurder.

Artikel 3 Hardheidsclausule

- 3.1 Wanneer een huurder als gevolg van sloop, groot onderhoud of renovatie wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin het Sociaal Plan niet voorziet, dan wel de gevolgen van de herstructurering aanzienlijk ongunstiger zijn voor de huurder dan voor de andere huurders en zullen leiden tot onaanvaardbare gevolgen, kan de huurder Mijande Wonen schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval aanvullende maatregelen te treffen dan wel van het Sociaal Plan af te wijken.
- 3.2 Mijande Wonen behandelt een verzoek zoals bedoeld in artikel 3.1 zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 14 dagen nadat het verzoek is ontvangen. Het antwoord en de redenen van toe- of afwijzing van het verzoek wordt schriftelijk met de huurder gecommuniceerd.
- 3.3 Mijande Wonen kan in bijzondere en uitzonderlijke gevallen ten gunste van de huurder van het Sociaal Plan afwijken, indien de toepassing van de bepalingen uit dit Sociaal Plan voor de huurder tot, naar het oordeel van Mijande Wonen, onaanvaardbare gevolgen zal leiden.

Artikel 4 Geschillenregeling

Geschillen tussen partijen die voortvloeien uit de afspraken en uitvoering van dit sociaal plan, kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Klachtencommissie van Mijande Wonen. Het reglement van de Klachtencommissie is verkrijgbaar bij Mijande Wonen, via de website of wordt op verzoek toegezonden.

Artikel 5 Evaluatie en bijstelling

De Huurdersraad en Mijande Wonen komen overeen dat het Sociaal Plan jaarlijks wordt geëvalueerd. In overleg tussen Mijande Wonen en de Huurdersraad kan een bijstelling van het Sociaal Plan plaatsvinden.

Sociaal Plan bij Sloop

Artikel 1 Algemeen

- 1.1 Onderstaande procedure geldt voor woningen die gesloopt worden als omschreven op bladzijde 1.
Per complex of gedeelte van een complex neemt Mijande Wonen een sloopbesluit en stelt zij een sloopdatum vast. Zodra bekend is welke woningen in de toekomst gesloopt gaan worden, worden de betreffende huurders hiervan, minimaal 1 jaar en zo mogelijk langer voor de geplande sloopdatum, op de hoogte gesteld.
- 1.2 Huurder krijgt schriftelijk bericht over de voorgenomen sloop middels een "sloopaan-zegging". Mijande Wonen benoemt hierin de peildatum en de geplande sloopdatum. De genoemde peildatum is de datum waarop huurder recht heeft op al het genoemde in dit Sociaal Plan. De periode tussen de peildatum en de voorgenomen sloopdatum is minimaal 12 maanden. Bij het eerder leegkomen van woningen kan besloten worden eerder te slopen. Woningen die vrijkomen voor de peildatum worden verhuurd onder de Leegstandswet.
- 1.3 De bewonersvertegenwoordiging van de betrokken wijk/gebied kan op verzoek en in overleg met Mijande Wonen professionele ondersteuning krijgen.
De bewonersvertegenwoordiging dient hiervoor een begroting in. Deze wordt door Mijande Wonen beoordeeld en de beslissing omtrent de ondersteuning wordt teruggekoppeld richting bewonersvertegenwoordiging.

Artikel 2 Huisbezoeken

- 2.1 Een medewerker van Mijande Wonen zal zo spoedig mogelijk, nadat de sloopaan-zegging naar de huurder is verzonden, de huurder bezoeken. Doel van het bezoek/de bezoeken is onder meer:
- de huurder te informeren over de gevolgen van het sloopbesluit, de huuropzegging en de verdere procedure in het kader van de sloop;
 - de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, waaronder uit dit sociaal plan;
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het onderzoeken van de mogelijkheden daaraan tegemoet te komen;
 - het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing voor een andere woning op basis van gezinssamenstelling, inkomen, leeftijd e.d.;
 - afspraken maken over de door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning en eventuele aanpassingen in het kader van de WMO.
- 2.2 De afspraken die gemaakt worden tijdens de huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd in een bewonersdocument. De huurder ontvangt hiervan een afschrift. Indien gewenst kan de huurder of Mijande Wonen, een derde persoon betrekken bij het huisbezoek.
- 2.3 Een medewerker van Mijande Wonen blijft, in principe, gedurende het hele proces van sloop de vaste contactpersoon van de huurder.

Artikel 3 Beëindiging contract/huurverhoging

- 3.1 De kale huurprijs (dus excl. servicekosten) van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren. Er zal dan geen huurverhoging meer plaatsvinden. De peildatum is bepalend voor het recht op voorrang van de huurders op vervangende woonruimte.
- 3.2 Het huurcontract van de te slopen woning zal worden beëindigd. Mijande Wonen zal hiertoe de huur schriftelijk opzeggen volgens de hiervoor geldende wettelijke termijn. Uiteraard staat het de huurder ook vrij zelf de huur op te zeggen conform de geldende regels. Op het moment dat de huurder zelf opzegt en de peildatum verstreken is kan de huurder aanspraak maken op de rechten uit het Sociaal Plan.

Artikel 4 Definitieve herhuisvesting/vervangende woonruimte

- 4.1 De huurder van een te slopen woning die zijn woning moet verlaten heeft voorrang bij de toewijzing van leegkomende woningen van Mijande Wonen
Bij gelijke reactie van meerdere voorrangskandidaten vindt de toewijzing plaats op basis van onderstaande volgorde:
1. Peildatum: de huurder met de oudste peildatum heeft voorrang.
 2. Woontuur in de te slopen woning: de huurder met de langste woontuur heeft voorrang.
 3. De regels van het geldende toewijzingsbeleid van Mijande Wonen.
- 4.2 De huurder van een te slopen woning heeft voorrang bij de toewijzing van een te realiseren nieuwbouwwoning in het sloopgebied, indien de huurder wenst terug te keren naar de te slopen wijk/buurt. Dat geldt voor zowel huur- als koopwoningen en bouwkavels van Mijande Wonen in datzelfde gebied. Toewijzing vindt plaats conform artikel 4.1. Voor een nieuwe huurwoning zal een nieuw huurcontract worden afgesloten met de daarbij behorende Algemene Huurvoorwaarden.
- 4.3 De huurder die verhuist naar een woning die ten opzichte van de te verlaten woning een hogere huurprijs heeft, ontvangt gedurende maximaal 1 jaar een huurgewenningsbijdrage van 50% van het verschil in oude en nieuwe huur. De bijdrage dient door de huurder te worden doorgegeven aan de Belastingdienst met betrekking tot de huurtoeslag.
- 4.4 De medehuurder of medebewoners (bijvoorbeeld kinderen/ouders) hebben geen zelfstandig recht op vervangende woonruimte als bedoeld in artikel 4. Per te slopen woning wordt slechts één vervangende woning aangeboden.

Artikel 5 Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten

- 5.1 De huurder die zijn woning moet verlaten vanwege sloop heeft vanaf de peildatum recht op de volgende tegemoetkomingen:
- a. een eenmalige tegemoetkoming als bijdrage in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.910,00 (prijspeil 2017) bij het verlaten van de woning;
 - b. een eventuele tegemoetkoming voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen conform artikel 6, bladzijde 10.
- 5.2 Voorkomen wordt dat de huurder bij verhuizing naar een andere woning van Mijande Wonen dubbele huurlasten moet betalen. De huurder is de huurbetaling verschuldigd over de woning van Mijande Wonen waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan. Voor de woning waarvan de huurovereenkomst wordt beëindigd zal in dat geval gedurende één maand geen huurprijs zijn verschuldigd.
- 5.3 Jaarlijks voor 1 maart wordt de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten door het Ministerie geëvalueerd en eventueel aangepast.
- 5.4 De tegemoetkoming als bedoeld in artikel 5.1.A wordt in twee delen uitbetaald:

termijn 1: 75% binnen twee weken nadat de huur van de woning schriftelijk door de huurder is opgezegd;

termijn 2: 25% binnen twee weken na het inleveren van de sleutels, waarbij de woning is opgeleverd zoals afgesproken in dit Sociaal Plan.

- 5.5 De tegemoetkoming bij het betrekken van de definitieve woning voor het herinrichten van de tuin is:
- bij het betrekken van een appartement: € 175,=
 - bij het betrekken van een eengezinswoning: € 375,=
- 5.6 De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door Mijande Wonen niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. De bedragen worden overgemaakt op het door ons, in het systeem, bekende rekeningnummer. In overleg met de huurder kan Mijande Wonen met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties afspreken dat zij deze tegemoetkoming niet in mindering mogen brengen op de uitkering(en), omdat dit een tegemoetkoming betreft in de verhuiskosten. Als de huurder is toegelaten tot de WSNP, wil Mijande Wonen dit graag direct van de huurder vernemen en kan Mijande Wonen met de bewindvoerder afspraken maken over de uitbetaling van de tegemoetkoming. Hetzelfde geldt ook in geval van onder curatele stelling. Tijdens (huis)bezoeken wordt door de medewerker van Mijande Wonen besproken of er sprake is van bovenstaande situatie en wordt dit vastgelegd op het inventarisatieformulier.
- 5.7 Wanneer de huurder door eigen handelen, zoals bij huurachterstand en overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, is het Sociaal Plan voor de huurder niet (langer) van toepassing. Alle regelingen en tegemoetkomingen zoals opgenomen in dit plan komen dan te vervallen.

Artikel 6 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 6.1 De huurder die zelf veranderingen en/of toevoegingen in de te slopen woning heeft aangebracht, mag deze uit de woning verwijderen en meenemen. Dit verwijderen gebeurt in overleg met Mijande Wonen. Het recht op een eventuele tegemoetkoming komt hiermee te vervallen.
- 6.2 Onverminderd artikel 6.1 komen alleen veranderingen en/of toevoegingen die met toestemming van Mijande Wonen en vóór bekendmaking van de peildatum zijn aangebracht, voor een tegemoetkoming in aanmerking. De hoogte van de tegemoetkoming wordt bepaald met behulp van de ZAV-regeling van Mijande Wonen en wordt mede gebaseerd op de afschrijvingstermijn van de aangebrachte voorziening en of schriftelijk gemaakte afspraken ten tijde van de aanvraag van deze ZAV. De vergoeding wordt verrekend met een eventueel ontstane eerdere huurachterstand en/of overige nog openstaande posten.

Artikel 7 Wisselwoningen bij sloop/vervangende nieuwbouw

- 7.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning moet verlaten en niet aansluitend terecht kan in de nieuwbouwwoning, heeft recht op een tijdelijke gestoffeerde wisselwoning.
- 7.2 De wisselwoning is passend bij de huishoudsituatie van de huurder. Mijande Wonen bepaalt of de woning passend is.
- 7.3 Het verblijf in de wisselwoning is tijdelijk en beperkt tot de duur dat de huurder naar de nieuwbouwwoning verhuist. De exacte huurvoorwaarden van deze tijdelijke verhuur worden vastgelegd in een wisselwoningcontract.

- 7.4 Over de periode van verblijf in de wisselwoning wordt geen dubbele huur berekend. De huurprijs van de wisselwoning is gelijk aan de huurprijs van de te slopen woning, tenzij de wisselwoning een lagere huurprijs kent, dan wordt deze lagere huurprijs gehanteerd.
- 7.5 De huurder die gebruik maakt van een wisselwoning ontvangt (bovenop de tegemoetkoming zoals beschreven in artikel 5.1A eenmalig een vergoeding van € 750,00 als tegemoetkoming voor kosten die gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld het inschakelen van een verhuisbedrijf. Deze vergoeding wordt uitbetaald na het ondertekenen van het huurcontract voor een wisselwoning.
- 7.6 Het huurcontract van de wisselwoning moet schriftelijk opgezegd worden. Binnen één maand na de opzegdatum, tenzij in overleg anders overeengekomen, moet de woning m.u.v. de aanwezige stoffering ten tijde van het afsluiten van het huurcontract, leeg en schoon opgeleverd worden.
- 7.7 Op het moment dat een huurder definitief in een wisselwoning wenst te blijven wonen dan kan hij hiervoor een verzoek indienen bij Mijande Wonen. De navolgende voorwaarden zijn dan in ieder geval van toepassing:
- a. huurder tekent een huurcontract met Mijande Wonen voor onbepaalde tijd waarin o.a. de reguliere huurprijs staat opgenomen;
 - b. de tegemoetkoming van € 750,00 zoals benoemd in artikel 7.5 wordt in mindering gebracht op de eenmalige tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.910,00 (prijspeil 2017) zoals benoemd in artikel 5.4. De aanschafwaarde van de stoffering van de wisselwoning wordt eveneens in mindering gebracht op de tegemoetkoming. Afschrijving stoffering op basis van redelijkheid.
- 7.8 Wanneer de sloop van een complex woningen in fases wordt uitgevoerd kan in het sloopbesluit een afzonderlijke peildatum per fase worden aangegeven.

Artikel 8 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

- 8.1 De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden komt onder druk te staan, onder meer door toenemende leegstand. Daarom zullen betrokken partijen zich inzetten voor de leefbaarheid in de buurt waar het project speelt.
- 8.2 Mijande Wonen zorgt er in dit kader voor dat bij lege woningen brievenbussen worden voorzien van een brievenbusklem, tuinen regelmatig worden bijgehouden, portieken extra worden gecontroleerd en wanneer nodig worden schoongemaakt.
- 8.3 Mijande Wonen regelt voorts het afsluiten van gas, water en elektra in de woningen die verlaten worden tenzij de woning nog tijdelijk verhuurd wordt.
- 8.4 Mijande Wonen kan te slopen woningen vanaf het sloopbesluit via de Leegstandswet tijdelijk verhuren om de leefbaarheid te ondersteunen of verpaupering tegen te gaan.
- 8.5 Mijande Wonen kan ook het besluit nemen om de sloopwoningen vandalismebestendig te maken. Hierbij kan worden gedacht aan het dichtzetten van woningen, het plaatsen van hekken om woningen of om de woning vroegtijdig te slopen.
- 8.6 Mijande Wonen draagt zorg voor een goede bereikbaarheid en duidelijkheid in het aanspreekpunt richting de huurder conform artikel 2.1.

Artikel 9 Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van huurders

- 9.1 Basisaanpassingen in het kader van de WMO, zoals een douchezitje, beugels, glijstangen e.d. die in de te verlaten sloopwoning zijn aangebracht, worden (indien noodzakelijk volgens de huurder) naar de nieuwe woning overgebracht zonder dat daarbij weer alle procedures doorlopen moeten worden en zonder dat dit kosten met zich meebrengt voor de huurder. Mijande Wonen neemt de uitvoering en kosten voor haar rekening.

Artikel 10 Verplichtingen aannemer

10.1 Mijande Wonen ziet er op toe dat de aannemer verzekerd is voor schade die mogelijk wordt toegebracht aan de eigendommen van de huurder. Ook ziet Mijande Wonen er op toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen voor zijn (onder-)aannemers en werknemers plaatst bij complexen waar groot onderhoud of een grote renovatie plaatsvindt. De aannemer en Mijande zijn verzekerd tegen schade.

Artikel 11 Veiligheid en gevaarlijke stoffen

11.1 De huurder wordt minimaal twee maanden voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over maatregelen die Mijande Wonen neemt ter vermindering van mogelijke schade die kan ontstaan bij bewoners, huisdieren of eigendommen door vocht, stof, kou, dampen of stoffen die gebruikt worden of vrijkomen tijdens de sloopwerkzaamheden. Huurders worden zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder asbest en de mogelijke verwijderingmaatregelen die Mijande Wonen treft (voor huurders heeft Mijande een folder Asbest met meer informatie)

Sociaal Plan bij renovatie

Artikel 1 Algemeen

- 1.1 Onderstaande procedure geldt voor woningen die een ingrijpende woningverbetering/ dringende werkzaamheden¹⁾ ondergaan, welke op initiatief van Mijande Wonen worden uitgevoerd, waarbij de woning grotendeels wordt vernieuwd door veranderingen aan te brengen of door de woning te vergroten.

Artikel 2 Huisbezoeken

- 2.1 Een medewerker van Mijande Wonen of een daarvoor ingeschakeld persoon (bijvoorbeeld via de aannemer die de werkzaamheden uitvoert) zal zo spoedig mogelijk, nadat duidelijk is welke werkzaamheden er worden uitgevoerd en waarvan de huurder in kennis is gesteld, de huurder bezoeken. Doel van het bezoek/de bezoeken is onder meer:
- de huurder te informeren over de verdere procedure;
 - de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, waaronder uit dit Sociaal Plan;
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het onderzoeken van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - afspraken maken over de door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning en eventuele aanpassingen in het kader van de WMO;
 - meedenken, adviseren en eventueel hulp bieden tegen vergoeding als de huurder werkzaamheden niet kan uitvoeren die nodig zijn bij het goed laten verlopen van de renovatie; denk hierbij aan vloerbedekking verwijderen, zware meubelen verzetten, e.d. De te betalen kosten worden vooraf schriftelijk aan de huurder vermeld; deze kosten worden niet verrekend met de tegemoetkoming die de huurder ontvangt (zie artikel 3.10). De huurder ontvangt na afronding van de werkzaamheden binnen twee weken een factuur van het afgesproken bedrag van Mijande Wonen.
- 2.2 De afspraken die gemaakt worden tijdens de huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd in een bewonersdocument. De huurder ontvangt hiervan een afschrift. Indien gewenst kan de huurder of Mijande Wonen, een derde persoon betrekken bij het huisbezoek.
- 2.3 Een medewerker van Mijande Wonen of een door Mijande Wonen aangewezen aannemer, blijft, in principe, de vaste contactpersoon van de huurder.

Artikel 3 Instemming bij huurverhoging of EPV /vergoedingen

- 3.1 Mijande Wonen werkt in overleg met (een eventuele) projectcommissie/klankbordgroep de werkzaamheden, de (eventuele) huurverhoging, vergoeding en dergelijke uit tot een plan. Dat plan wordt als redelijk voorstel voorgelegd aan de bewoners. Voor de complexgewijze uitvoering van de werkzaamheden is instemming van minimaal 70% van de huurders vereist (artikel BW 7 220 lid 3). Dit betekent dat als dit percentage huurders van een complex met het schriftelijke redelijke voorstel instemt, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. De overige 30% is dan verplicht medewerking te verlenen aan de renovatie. De individuele huurder heeft, nadat hij schriftelijk op de hoogte is gebracht van het feit dat 70% van de huurders heeft ingestemd, acht weken de tijd om zich tot de rechter te wenden en de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen. Als er sprake is

¹ Onder dringende werkzaamheden wordt verstaan de werkzaamheden die niet zonder nadeel tot na het einde van de huurtermijn kunnen worden uitgesteld. De wettelijke regeling is niet alleen van toepassing bij dringende reparaties, maar ook bij werkzaamheden die tot herstel van schade of ter voorkoming van schade zijn bedoeld. Verder is de dringendheid niet beperkt tot een bouwkundige noodzaak, maar kan ook voortvloeien uit de hogere kosten in de toekomst indien de werkzaamheden niet nu worden uitgevoerd.

van een eventuele huurverhoging heeft de huurder tot drie maanden nadat de verbetering is afgerond de tijd bezwaar te maken tegen de hoogte van de huurverhoging. Mijande streeft er naar zoveel mogelijk rekening te houden met haar klant. In bepaalde situaties kan Mijande afwijken van de 70/30%-regel. Dit blijft maatwerk en zal ten tijde van een geplande renovatie per situatie worden bekeken. De instemming van 70 % van de bewoners geldt alleen bij een huurverhoging of EPV die gevraagd wordt.

- 3.2 Huurders van woningen die een renovatie ondergaan en hierdoor naar het oordeel van Mijande Wonen tijdelijk de woning dienen te verlaten hebben recht op een wisselwoning voor de duur van de werkzaamheden, welke door Mijande Wonen ter beschikking wordt gesteld.
- 3.3 Mijande Wonen zorgt ervoor dat de wisselwoning leeg en schoon is, voorzien van bruikbare stoffering en een verwarmingsvoorziening.
- 3.4 De verbruikskosten voor voorzieningen als gas, water en elektra in de wisselwoning zijn voor rekening van de huurder
- 3.5 De aansluitkosten voor internet en televisie (basispakket) zijn voor rekening van Mijande Wonen. Heeft de huurder in de tijdelijk te verlaten woning een vaste lijn voor telefonie, dan zijn de kosten die gemaakt worden voor het aansluiten van een vaste lijn in de wisselwoning voor Mijande Wonen. De gesprekkosten of extra kosten die worden gemaakt door de huurder tijdens het verblijf in de wisselwoning zijn voor rekening van de huurder.
- 3.6 De huurder is de gebruikelijke huur en de verbruikskosten van de eigen woning verschuldigd; voor de wisselwoning is geen huur verschuldigd.
- 3.7 Als werkzaamheden gevolgen hebben voor door Mijande Wonen niet goedgekeurde zelf aangebrachte voorzieningen, dient de huurder (in principe) de aangebrachte voorzieningen te verwijderen. Er wordt in nauw overleg tussen huurder en Mijande Wonen naar een goede oplossing gezocht. Is er geen andere mogelijkheid dan verwijdering van de ZAV door de huurder en wil de huurder de zelf aangebrachte voorziening niet verwijderen dan zou het kunnen betekenen dat bepaalde werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd. Bij dringende werkzaamheden wordt op kosten van de huurder de zelf aangebrachte voorziening verwijderd door Mijande Wonen.
- 3.8 Vóór de start van de werkzaamheden wordt door Mijande Wonen schriftelijk vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit eventueel zal hebben voor de huurprijs. De huurder dient schriftelijk in te stemmen met deze afspraken.
- 3.9 De huurder geeft Mijande Wonen en de door Mijande Wonen ingeschakelde aannemer tijdens de werkzaamheden toegang tot de woning en de tuin. De werkzaamheden vinden plaats op werkdagen van 07.30 uur tot 17.00 uur. Overschrijding van deze tijden wordt gecommuniceerd met de huurder. De woning is tijdens de uren dat er geen werkzaamheden plaatsvinden wind- en waterdicht en wordt door de aannemer afgesloten. Tijdens de werkzaamheden wordt de woning 's avonds voor vertrek van de aannemer bezemschoon achtergelaten.
- 3.10 Huurders van woningen die een renovatie ondergaan en naar het oordeel van Mijande Wonen tijdens deze werkzaamheden de te renoveren woning kunnen blijven bewonen, ontvangen een tegemoetkoming voor derving van het woongenot:
 - bij werkzaamheden < 10 werkdagen zal er geen tegemoetkoming worden verstrekt.
 - bij werkzaamheden tussen 10 en 20 werkdagen wordt, eenmalig, een bedrag van € 300,= uitgekeerd.
 - bij werkzaamheden van > 20 werkdagen < 1 maand wordt een bedrag van € 600,=, eenmalig, uitgekeerd.
 - bij werkzaamheden > 1 maand zal naar redelijkheid en billijkheid een tegemoet-

koming worden verstrekt. In dit geval zullen er voorzieningen worden getroffen zoals bijvoorbeeld een pauzewoning of toiletvoorzieningen.

Huurders ontvangen een maximale vergoeding voor de uitvoering van volgende werkzaamheden:

- Vloervervanging woonkamer € 400,- keuken € 250,- en hal € 150,-
- Schilderwerk bij kozijnvervanging woonkamer € 75,- overige kozijnen € 50,-
- Raambekleding bij wijzigen kozijnindeling: € 150,- per gewijzigd kozijn in de woning.
- Behang/sauzen per wand € 50,- met maximum van € 100,- per vertrek. Dit geldt voor de woonkamer, keuken, hal en slaapkamer(s).

- 3.11 De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door Mijande Wonen niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Het bedrag wordt overgemaakt op het bij ons, in het systeem, bekende bankrekeningnummer.
- 3.12 Huurders van een te renoveren woning en waarbij naar het oordeel van Mijande Wonen is besloten geen recht te hebben op een tijdelijke woning kunnen alsnog aanspraak maken op tijdelijk andere huisvesting als zij aantoonbaar aan huis zijn gebonden door omstandigheden (vanwege o.a. gezondheid, leeftijd, enz.) én daadwerkelijk onevenredige en langdurige overlast ondervinden door de werkzaamheden.
- 3.13 Is er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aantoonbare schade toegebracht aan de eigendommen van de huurder of aan de woning door medewerkers van Mijande Wonen of door iemand die namens Mijande Wonen in de woning werkzaam was en wanneer de huurder de instructies hierover door Mijande Wonen en/of de aannemer heeft opgevolgd, dan moet de huurder dit binnen 48 uur aan Mijande Wonen en/of aannemer melden. Indien de huurder tijdens de werkzaamheden elders verblijft meldt de huurder de schade bij de oplevering van de woning. De huurder mag de schade niet zelf herstellen en moet aan kunnen tonen dat de schade is veroorzaakt door een medewerker van Mijande Wonen of door iemand die namens Mijande Wonen in de woning werkzaam was. De melding moet schriftelijk of per email gebeuren. Mijande Wonen doet binnen 14 dagen een schriftelijke uitspraak over de melding.
- 3.14 Mijande Wonen geeft de projectcommissie/klankbordgroep inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft Mijande Wonen direct informatie over de oorzaak daarvan en draagt zorg voor een nieuwe planning. Hiervoor worden diverse communicatiemiddelen ingezet.

Artikel 4 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 4.1 Onverminderd lid 3.7 komen alleen veranderingen en/of toevoegingen die met toestemming van Mijande Wonen en vóór bekendmaking van de renovatiedatum zijn aangebracht, voor een tegemoetkoming in aanmerking.

De hoogte van de tegemoetkoming wordt bepaald met behulp van de ZAV-regeling van Mijande Wonen en wordt mede gebaseerd op de afschrijvingstermijn van de aangebrachte voorziening en of schriftelijk gemaakte afspraken ten tijde van de aanvraag van deze ZAV.

Het bedrag van de tegemoetkoming wordt verrekend met eerder ontstane huurachterstand en/of overige openstaande posten.

Artikel 5 Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van huurders

5.1 Basisaanpassingen in het kader van de WMO, zoals een douchezitje, beugels, glijstangen e.d., worden (indien noodzakelijk volgens de huurder) herplaatst zonder dat daarbij weer alle procedures doorlopen moeten worden en zonder dat dit kosten met zich meebrengt voor de huurder. Mijande Wonen neemt de uitvoering en kosten voor haar rekening.

Artikel 6 Verplichtingen aannemer

6.1 Mijande Wonen ziet erop toe dat de aannemer verzekerd is voor schade die mogelijk wordt toegebracht aan de eigendommen van de huurder. Ook ziet Mijande Wonen erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen voor zijn (onder-) aannemers en werknemers plaatst bij complexen waar groot onderhoud of een grote renovatie plaatsvindt. De aannemer en Mijande zijn verzekerd tegen schade.

Artikel 7 Veiligheid en gevaarlijke stoffen

7.1 De huurder wordt minimaal zes weken voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over maatregelen die Mijande Wonen neemt ter vermindering van mogelijke schade die kan ontstaan bij bewoners, huisdieren of eigendommen door vocht, stof, kou, dampen of stoffen die gebruikt worden of vrijkomen tijdens de renovatie. Huurders worden zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder over asbest en de mogelijke verwijderingmaatregelen die Mijande Wonen treft. (voor huurders heeft Mijande een folder Asbest met meer informatie)

Sociaal Plan bij groot onderhoud

Artikel 1 Algemeen

- 1.1 Onder groot onderhoud wordt verstaan: Onderhoud: wooncomfort blijft gelijk
- 1.2 Bij onderhoud gaat het om herstel of vervanging van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Bijvoorbeeld als de verhuurder uw oude kozijnen vervangt. Onderhoud is in de meeste gevallen geen reden voor een extra huurverhoging.
Bron: www.rijksoverheid. Hierbij kunnen de huurders van de woningen, gedurende de werkzaamheden, in de woning blijven wonen. Het is mogelijk dat de huurder tijdelijk geen gebruik kan maken van bepaalde voorzieningen in de woning (zoals keuken of douche). Een huurder is verplicht dringende werkzaamheden te gedogen. Het kan zijn dat de huurder de woning enkele uren dient te verlaten. Dit betreft bijvoorbeeld werkzaamheden als asbestverwijdering of vervanging van vloeren. Mijande zorgt ervoor dat u tijdelijk gebruik kunt maken van een wisselwoning.

Artikel 2 Huisbezoeken

- 2.1 Mijande wonen (of een daartoe door Mijande Wonen aangewezen aannemer) voert een technische opname uit, waarbij de staat van het interieur en mogelijke uitzonderingen worden genoteerd (ZAV). Huurders verlenen hun medewerking bij de uitvoering van de technische opnames en alle andere voor het project noodzakelijke onderzoeken. Doel van het bezoek/de bezoeken is onder meer:
- de huurder te informeren over de verdere procedure;
 - de huurder te informeren over zijn rechten en plichten, waaronder uit dit Sociaal Plan;
 - afspraken maken over de door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning en eventuele aanpassingen in het kader van de WMO.
- 2.2 De afspraken die gemaakt worden tijdens de huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd in een bewonersdocument. De huurder ontvangt hiervan een afschrift. Indien gewenst kan de huurder of Mijande Wonen, een derde persoon betrekken bij het huisbezoek.
- 2.3 Een medewerker van Mijande Wonen en een door Mijande Wonen aangewezen aannemer blijft, in principe, gedurende het hele proces van de werkzaamheden de vaste contactpersoon van de huurder.
- 2.4 De huurder geeft Mijande Wonen en de door Mijande Wonen ingeschakelde aannemer tijdens de werkzaamheden toegang tot de woning en de tuin. De werkzaamheden vinden plaats op werkdagen van 07.30 uur tot 17.00 uur. Overschrijding van deze tijden wordt gecommuniceerd met de huurder. De woning is tijdens de uren dat er geen werkzaamheden plaatsvinden wind- en waterdicht en wordt door de aannemer afgesloten. Tijdens de werkzaamheden wordt de woning 's avonds voor vertrek van de aannemer bezemschoon achtergelaten.

Artikel 3 Instemming/vergoedingen/schade

- 3.1 Huurders van woningen die een renovatie ondergaan en naar het oordeel van Mijande Wonen tijdens deze werkzaamheden de te renoveren woning kunnen blijven bewonen, ontvangen een tegemoetkoming voor derving van het woongenot:
- bij werkzaamheden < 10 werkdagen zal er geen tegemoetkoming worden verstrekt.
 - bij werkzaamheden tussen 10 en 20 werkdagen wordt, eenmalig, een bedrag van € 300,= uitgekeerd.
 - bij werkzaamheden van > 20 werkdagen < 1 maand wordt een bedrag van € 600,=,

eenmalig, worden uitgekeerd.

- bij werkzaamheden > 1 maand zal naar redelijkheid en billijkheid een tegemoetkoming worden verstrekt. In dit geval zullen er voorzieningen worden getroffen zoals bijvoorbeeld een pauzewoning of toiletvoorzieningen.

Huurders ontvangen een maximale vergoeding voor de uitvoering van volgende werkzaamheden:

- Vloervervanging woonkamer € 400,- keuken € 250,- en hal € 150,-
- Schilderwerk bij kozijnvervanging woonkamer € 75,- overige kozijnen € 50,-
- Raambekleding bij wijzigen kozijnindeling: € 150,- per gewijzigd kozijn in de woning.
- Behang/sauzen per wand € 50,- met maximum van € 100,- per vertrek. Dit geldt voor de woonkamer, keuken, hal en slaapkamer(s).

- 3.2 De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd kan door Mijande Wonen niet gebruikt worden om achterstallige betalingen mee te verrekenen. De tegemoetkoming die aan de huurder wordt uitgekeerd is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. Het bedrag wordt overgemaakt op het, in het systeem, bekende rekeningnummer.
- 3.3 Huurders van woningen die groot onderhoud ondergaan, hebben recht op een logeerwoning als zij aantoonbaar aan huis zijn gebonden door omstandigheden (vanwege werk, gezondheid, ouderdom, enz.) én daadwerkelijk onevenredige en langdurige overlast ondervinden door de werkzaamheden.
- 3.4 Mijande Wonen informeert, in overleg met de aannemer, de huurders over welke voorzorgsmaatregelen de huurders zelf moeten nemen om te voorkomen dat er schades voor de huurder kunnen ontstaan. Mijande Wonen maakt afspraken met de aannemer zodat deze maatregelen treft om de schades te voorkomen.
- 3.5 Is er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aantoonbare schade toegebracht aan de eigendommen van de huurder of aan de woning door medewerkers van Mijande Wonen of door iemand die namens Mijande Wonen in de woning werkzaam was en wanneer de huurder de instructies hierover door Mijande Wonen en/of de aannemer heeft opgevolgd, dan moet de huurder dit binnen 48 uur aan Mijande Wonen en/of aannemer melden. Indien de huurder tijdens de werkzaamheden elders verblijft meldt de huurder de schade bij de oplevering van de woning. De huurder mag de schade niet zelf herstellen en moet aan kunnen tonen dat de schade is veroorzaakt door een medewerker van Mijande Wonen of door iemand die namens Mijande Wonen in de woning werkzaam was. De melding moet schriftelijk of per email gebeuren. Mijande Wonen doet binnen 14 dagen een schriftelijke uitspraak over de melding.
- 3.6 Als werkzaamheden gevolgen hebben voor zelf aangebrachte voorzieningen, dient de huurder de aangebrachte voorzieningen te verwijderen. Wil de huurder de zelf aangebrachte voorziening niet verwijderen dan zou het kunnen betekenen dat bepaalde werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd. Bij dringende werkzaamheden wordt op kosten van de huurder de zelf aangebrachte voorziening verwijderd door Mijande Wonen.
- 3.7 Mijande Wonen geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft Mijande Wonen direct informatie over de oorzaak daarvan en draagt zorg voor een nieuwe planning. Hiervoor worden diverse communicatiemiddelen ingezet.
- 3.8 Voor de start van de werkzaamheden wordt door Mijande Wonen schriftelijk vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs.

Artikel 4 Tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 4.1 Onverminderd lid 1 komen alleen veranderingen en/of toevoegingen die met toestemming van Mijande Wonen en vóór bekendmaking van de renovatiedatum zijn aangebracht, voor een tegemoetkoming in aanmerking. De hoogte van de tegemoetkoming wordt bepaald met behulp van de ZAV-regeling van Mijande Wonen en wordt mede gebaseerd op de afschrijvingstermijn van de aangebrachte voorziening en of schriftelijk gemaakte afspraken ten tijde van de aanvraag van deze ZAV.

Het bedrag van de tegemoetkoming wordt verrekend met eerder ontstane huurachterstand en/of overige openstaande posten.

Artikel 5 Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van huurders

- 5.1 Basisaanpassingen in het kader van de WMO, zoals een douchezitje, beugels, glijstangen e.d., worden (indien noodzakelijk volgens de huurder) herplaatst zonder dat daarbij weer alle procedures doorlopen moeten worden en zonder dat dit kosten met zich meebrengt voor de huurder. Mijande Wonen neemt de uitvoering en kosten voor haar rekening.

Artikel 6 Verplichtingen aannemer

- 6.1 Mijande Wonen ziet erop toe dat de aannemer verzekerd is voor schade die mogelijk wordt toegebracht aan de eigendommen van de huurder. Ook ziet Mijande Wonen erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen voor zijn aannemers plaatst bij complexen waar groot onderhoud of een grote renovatie plaatsvindt. De aannemer en Mijande zijn verzekerd tegen schade.

Artikel 7 Veiligheid en gevaarlijke stoffen

- 7.1 De huurder wordt minimaal 1 maand voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over maatregelen die Mijande Wonen neemt ter vermindering van mogelijke schade die kan ontstaan bij bewoners, huisdieren of eigendommen door vocht, stof, kou, dampen of stoffen die gebruikt worden of vrijkomen tijdens het groot onderhoud. Huurders worden zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder asbest en de mogelijke verwijderingsmaatregelen die Mijande Wonen treft. (voor huurders heeft Mijande een folder Asbest met meer informatie)

Aldus overeengekomen te Vriezenveen d.d. 19 mei 2017

.....
P.G.J. Zuithof
Directeur-bestuurder
Mijande Wonen

.....
D. v.d. Linden
Voorzitter
Huurdersraad Mijande Wonen