

Algemeen Sociaal Plan Haarlem



Raamwerk voor Renovatie en Sloop van woningen van
corporaties in de gemeente Haarlem

Gemeente
Haarlem

Woningcorporaties:

Ymere
Pré Wonen
Elan Wonen

Huurdersorganisaties:

Huurdersvereniging De Waakvlam
Bewonerskern Pré Wonen
Bewonersraad Elan Wonen

Leeswijzer

Voor u ligt het Algemeen Sociaal Plan (ASP) van de gemeente Haarlem. Het belangrijkste doel van dit ASP is huurders bescherming en zekerheid te geven als hun woning wordt gerenoveerd of gesloopt.

Hoofdstuk 1 Bevat het voorwoord en het doel van het ASP.

Hoofdstuk 2 Geeft aan voor welke sloop- en renovatieprojecten en voor welke huurders het ASP geldt en ook wanneer het ASP niet geldt.

Hoofdstuk 3 Gaat in op alle afspraken die zijn gemaakt over participatie en communicatie. Dit gaat vooral over de manier waarop huurders en hun vertegenwoordiging (zoals de bewoners- of projectcommissie) bij plannen voor sloop en renovatie worden betrokken. De mate van betrokkenheid hangt af van de duur van de werkzaamheden en het aantal woningen binnen het project.

Hoofdstuk 4 Hier komt het Sociaal Project Plan (SPP) aan de orde. Het SPP is een aanvulling op het ASP en bevat alle informatie en afspraken over een concreet project. Het SPP kan worden ingevuld aan de hand van de checklist die in dit hoofdstuk is opgenomen.

Hoofdstuk 5 Renovatie van bewoonde woning. Dit hoofdstuk bevat de voorzieningen voor alle situaties dat een woning gerenoveerd wordt en de huurder in de woning blijft wonen. Dit gaat bijvoorbeeld om voorzieningen om overlast te beperken en een regeling voor eventuele schade die een direct gevolg is van de renovatiewerkzaamheden.

Hoofdstuk 6 Renovatie van woning in onbewoonde staat. Hierin staat alle informatie voor de situatie dat renovatie zo ingrijpend is, dat de huurder niet in de woning kan blijven wonen tijdens de renovatie. De huurder kan dan tijdelijk in een wisselwoning wonen. Na de renovatie keert de huurder terug naar zijn eigen woning.

Hoofdstuk 7 Renovatie of sloop zonder behoud huurovereenkomst. Dit is het meest ingrijpend: de woning wordt gesloopt of zeer ingrijpend veranderd. De bestaande huurovereenkomst wordt dan verbroken. De huurder kan soms terugkeren naar de vervangende (ver)nieuwbouw of verhuist definitief naar een andere woning. Er zijn verschillende regelingen en financiële tegemoetkomingen van toepassing.

Hoofdstuk 8 Bevat de regeling voor geschillen tussen huurder en verhuurder. Geschillen kunnen worden voorgelegd aan een onafhankelijke geschillencommissie. De hardheidsclausule voorziet in een uitzondering op de afspraken van het ASP of SPP in bijzondere situaties.

Bijlage 1 Behandelt de begrippen en definities van termen die in het ASP worden gebruikt.

Bijlage 2 Bevat een overzicht voor vergoedingen bij schade die een direct gevolg is van de renovatiewerkzaamheden.

Inhoud

- 2 Leeswijzer
- 3 Inhoud
- 4 Voorwoord en doel
- 6 Algemene bepalingen, toepassingsgebied
- 8 Participatie en communicatie
- 12 Sociaal project plan
- 14 Renovatie van bewoonde woning
- 16 Renovatie van woning in onbewoonde staat met behoud huurovereenkomst
- 18 Renovatie of sloop zonder behoud huurovereenkomst
- 23 Hardheidsclausule en geschillenregeling
- 24 Bijlage 1: begrippen en definities
- 26 Bijlage 2: Vergoedingen bij schade als gevolg van renovatie in bewoonde staat



1. Voorwoord en doel

Haarlem, maart 2021

Dit Algemeen Sociaal Plan (ASP) geeft helderheid over rechten en plichten van huurders en corporaties bij renovatie- en sloopprojecten van de drie grote corporaties in Haarlem. Het ASP moet vooral ook houvast en bescherming bieden aan huurders, omdat werkzaamheden aan de woning en woonomgeving een ingrijpende gebeurtenis zijn.

Het ASP behandelt onder meer het informeren en participeren van huurders en de regelingen waar huurders recht op hebben bij verschillende ingrepen aan de woning. Het ASP is een kader, nadere uitwerking gebeurt in het Sociaal Project Plan dat per project wordt opgesteld. In het ASP staan aanvullende regels: de regels die in wetten of in de Huisvestingsverordening zijn vastgesteld, gaan altijd vóór de afspraken in het ASP.

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking tussen de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere en de huurdersorganisaties Bewonersraad Elan Wonen, Bewonerskern Pré en Huurdersvereniging De Waakvlam, en de gemeente Haarlem.

Dit ASP is voor het eerst vastgesteld in 2004 en daarna verschillende malen herzien. De herziening van 2021 is gebaseerd op een uitgebreide evaluatie. Het nieuwe ASP houdt rekening met veranderingen in wetten en regelgeving, met ervaringen uit renovatie- en sloopprojecten en met nieuwe ontwikkelingen rond huurdersparticipatie.





2. Algemene bepalingen, toepassingsgebied

2.1 Projecten

- 2.1.1 Het ASP geldt voor alle renovatie- en sloopp projecten van complexen woningen in eigendom van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere in Haarlem. Een complex bestaat uit twee of meer woningen die een bouwkundige of administratieve eenheid vormen. Een project kan één of meer complexen woningen omvatten.
- 2.1.2 Voor complexen tot en met 10 woningen en voor renovatieprojecten waarvan de werkzaamheden in of aan de woning maximaal 5 werkdagen duren, gelden op onderdelen afwijkende afspraken.
- 2.1.3 Het ASP is alleen van toepassing op woningen en huurders van woningen. Als in een project ook andere verhuureenheden voorkomen, zoals winkels en garages, worden hiervoor aparte afspraken gemaakt.

2.2 Huurders

- 2.2.1 Huurders van woningen in eigendom van Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere in Haarlem kunnen een beroep doen op het ASP. Dit zijn de zittende huurders van (on)zelfstandige woningen met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- 2.2.2 De regelingen van het ASP gelden ook voor huurders met een 'campuscontract' of een 'jongerencontract', met uitzondering van de regels voor stadsvernieuwingsurgentie.
- 2.2.3 Het ASP geldt ook voor huurders van woningen in de vrije sector, voor zover deze woningen in eigendom zijn van de betrokken corporaties (behalve dochtermaatschappijen), met uitzondering van de regels voor stadsvernieuwingsurgentie en huurgewenningsbijdrage.
- 2.2.4 Het ASP geldt niet voor huurders met een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet en voor huurders met een gebruiksovereenkomst. De verhuurder informeert de huurder hierover bij het aangaan van de huur- of gebruiksovereenkomst.

2.3 Ingangsdatum en looptijd

- 2.3.1 Het ASP geldt voor onbepaalde tijd. Het ASP wordt elke vijf jaar geëvalueerd en zo nodig herzien. De ingangsdatum van deze herziene versie is 1 maart 2021, de eerstvolgende evaluatie is in 2026. Als projecten al zijn begonnen, blijven de afspraken gelden die bij de start van het project zijn gemaakt.
- 2.3.2 Tussentijdse aanpassing van het ASP is mogelijk als de betrokken partijen daarover overeenstemming hebben.

2.4 Overige bepalingen

- 2.4.1 De bepalingen van wettelijke regels en gemeentelijke of regionale verordeningen gaan vóór de afspraken in het ASP. Dit geldt ook voor tussentijdse veranderingen in wettelijke regels en verordeningen. De verhuurders informeren de huurdersorganisaties over zulke veranderingen.
- 2.4.2 Het ASP geldt niet:
 - a. bij renovatie van een enkele individuele woning
 - b. als er alleen werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van onderhoud of grootonderhoud
 - c. voor huurders met een huurovereenkomst die hun hele woning illegaal hebben onderverhuurd en die zelf elders wonen of verblijven
 - d. voor inwonende kinderen en onderhuurders
- 2.4.3 Vergoedingen, regelingen en voorzieningen op grond van dit ASP worden slechts éénmaal per woning verstrekt, ook als er meerdere huurders of huisgenoten op het adres wonen of op de huurovereenkomst worden vermeld.
- 2.4.4 Huurders kunnen financiële regelingen niet stapelen. De financiële regelingen van dit ASP zijn niet van toepassing als de huurder al een beroep doet op gelijksoortige regelingen voor bijvoorbeeld ouderen of gehandicapten.



Participatiefeest, Efan Wonen

3. Participatie en communicatie

3.1 Participatie en communicatie, uitgebreid traject

Deze paragraaf geldt bij projecten van meer dan 10 woningen en/of projecten waarbij de werkzaamheden in of aan de woning langer duren dan 5 werkdagen.

- 3.1.1 De centrale huurdersorganisatie wordt zo vroeg mogelijk geïnformeerd over en betrokken bij het overzicht van projecten voor renovatie en sloop. Dit gebeurt op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel de Overlegwet genoemd) en de prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisaties en corporaties.
- 3.1.2 De corporatie betreft de bewonerscommissie zo snel mogelijk bij de besluitvorming van het plan. Zodra een eerste opzet voor de ingreep bekend is, wordt (worden) de betrokken bewonerscommissie(s) geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld te participeren in de verdere planvorming.
- 3.1.3 Als er geen bewonerscommissie aanwezig is, spannen corporatie en centrale huurdersorganisatie zich maximaal in om een (tijdelijke) bewonerscommissie of klankbordgroep in te stellen. De centrale huurdersorganisatie blijft in elk geval betrokken als het niet lukt om een huurdersvertegenwoordiging op projectniveau in te stellen. Indien gewenst, wordt de huurdersvertegenwoordiging geholpen met het inschakelen van professionele ondersteuning.

- 3.1.4 De corporatie neemt het ASP door in een overleg met de huurdersvertegenwoordiging.
- 3.1.5 De corporatie stelt in overleg met de huurdersvertegenwoordiging een communicatieplan op. Het communicatieplan omvat in elk geval de manier waarop de huurders worden geïnformeerd, de momenten dat dit gebeurt en de producten die met de huurders worden gedeeld. Dit zijn in elk geval het communicatieplan, het Sociaal Project Plan (SPP), de resultaten van het woonbelevingsonderzoek en de resultaten van de draagvlakmeting (zie 3.1.10).
- 3.1.6 De corporatie onderzoekt de woonervaringen van de individuele huurders, het zogenaamde 'woonbelevingsonderzoek'. De opzet van het onderzoek wordt besproken met de huurdersvertegenwoordiging. Bij de opzet van het onderzoek moet duidelijk zijn binnen welke kaders de huurders hun ervaringen en wensen kunnen inbrengen, om onhaalbare verwachtingen te voorkomen.
- 3.1.7 De corporatie bespreekt met de huurdersvertegenwoordiging aan de hand van de uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek de mogelijke scenario's en stelt een voorkeursscenario vast.
- 3.1.8 Dit voorkeursscenario wordt vastgelegd in het Sociaal Project Plan (SPP) voor renovatie of sloop. In het SPP worden regelingen opgenomen die specifiek voor een bepaald project gelden, zie verder hoofdstuk 4.
- 3.1.9 De corporatie legt het SPP voor aan de huurdersvertegenwoordiging ter advisering zoals bedoeld in de Overlegwet.
- 3.1.10 De corporatie houdt over de inhoud van het SPP in overleg met de huurdersvertegenwoordiging een draagvlakmeting onder de zittende huurders van het complex. Naar aanleiding van het resultaat van de meting stelt de corporatie in overleg met de huurdersvertegenwoordiging een definitief plan vast.
- 3.1.11 Alle huurders van het project ontvangen een exemplaar van het ASP en het SPP.

3.2 Participatie en communicatie, vereenvoudigd traject (5 werkdagen)

Deze paragraaf geldt voor projecten waarbij de werkzaamheden in of aan de woning niet langer duren dan 5 werkdagen. Dit gaat meestal over projecten waar onderhoud wordt gecombineerd met verduurzaming. Het recht op informatie, overleg en advies op grond van de Overlegwet is ook bij deze projecten van toepassing.

- 3.2.1 De corporatie informeert de centrale huurdersorganisatie over de planning van de kortdurende projecten voor het komende jaar.
- 3.2.2 Voor de start van een project informeert de corporatie de centrale huurdersorganisatie en de eventuele bewonerscommissie over de plannen voor de woningen.
- 3.2.3 De corporatie spant zich maximaal in om de huurders goed te informeren over de voorgenomen ingreep en de consequenties daarvan.
- 3.2.4 Elke huurder ontvangt het voorstel voor de ingreep. Het voorstel bevat in elk geval een beschrijving van de werkzaamheden, de eventuele gevolgen voor de huur, de duur van de werkzaamheden en de geplande startdatum.

- 3.3 Participatie en communicatie, vereenvoudigd traject (t/m 10 woningen)
Deze paragraaf geldt voor projecten tot en met 10 woningen, waar de werkzaamheden in of aan de woning langer duren dan 5 werkdagen.
- 3.3.1 De corporatie informeert de centrale huurdersorganisatie over de planning voor het komende jaar van de hier bedoelde projecten tot en met 10 woningen.
- 3.3.2 Voor de start van een project informeert de corporatie de centrale huurdersorganisatie en de eventuele bewonerscommissie over de plannen voor de woningen en helpt indien gewenst met het inschakelen van professionele ondersteuning. Als er geen bewonerscommissie is, informeert de corporatie de individuele huurders rechtstreeks over de plannen.
- 3.3.3 De corporatie informeert de huurders en de eventuele bewonersvertegenwoordiging over de voorgenomen ingreep en geeft de huurders de mogelijkheid inbreng te leveren op het plan. De resultaten worden vastgelegd in een naar de omvang van het project aangepast Sociaal Project Plan.
- 3.3.4 Alle huurders van het project ontvangen een exemplaar van het ASP en het SPP.

Dirk Schäfer, Ymere





4. Sociaal project plan

4.1 Algemeen

- 4.1.1 De corporatie stelt in overleg met de huurdersvertegenwoordiging een Sociaal Project Plan (SPP) vast voor projectgewijze renovatie en sloop als bedoeld in het ASP.
- 4.1.2 Het SPP is een aanvulling op het ASP en bevat concrete informatie over het project, de regelingen voor de huurders voor vergoedingen, voorzieningen, bewonersbegeleiding, communicatie en interim beheer.
- 4.1.3 De corporatie stelt in overleg met de aanwezige huurdersvertegenwoordiging het SPP vast. Afhankelijk van aard van de ingreep en omvang van het project behandelt het SPP meer of minder uitgebreid de relevante onderdelen voor het project.

4.2 Checklist SPP

Aan de hand van deze checklist kunnen corporatie en huurdersvertegenwoordiging bepalen welke onderwerpen in een concreet SPP worden opgenomen. Het SPP voor een renovatie in bewoonde staat kan beperkter zijn dan een groot project voor sloop.

4.2.1 Aanleiding, ontwerp en planning

- de aanleiding voor het project
- de aard van de ingreep (renovatie in bewoonde of onbewoonde staat, sloop, renovatie zonder behoud huurovereenkomst)
- omschrijving van het project: welke woningen vallen onder het project
- beschrijving van de werkzaamheden in en aan de woning, duur en geplande startdatum
- beschrijving van de werkzaamheden buiten de woning, duur en geplande startdatum

4.2.2 Bewonersbegeleiding en communicatie

- communicatieplan
- contactpersonen van de corporatie, professionele bewonersondersteuner en bewonerscommissie
- bereikbaarheid contactpersonen/spreekuren
- extra aandacht voor kwetsbare huurders

4.2.3 Voorzieningen, vergoedingen en faciliteiten

- inzet van sanitaire voorzieningen, logeer en verblijfswoningen
- inzet van wisselwoningen
- vergoedingen en financiële tegemoetkomingen, hoogte, moment van vaststelling en moment van uitbetaling (al dan niet in gedeelten)
- huur na renovatie, huurhoogte vervangende (ver)nieuwbouw
- voorwaarden oplevering te renoveren of te slopen woningen

4.2.4 Zelf aangebrachte voorzieningen

- het (vergoedingen)beleid van de corporatie rond zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)
- afspraken over ZAV die wel of niet kunnen blijven bij renovatie in bewoonde staat en in onbewoonde staat

4.2.5 Algemeen

- onderhoud en beheer woning en woonomgeving tijdens uitvoering.
- inzet van stadsvernieuwingsurgentie
- voorwaarden voor terugkeer in vervangende (ver)nieuwbouw



5. Renovatie van bewoonde woning

Bij renovatie in bewoonde staat gaat het om gedeeltelijke vernieuwing door veranderingen of toevoeging in of aan de woning, waarbij de inbeoedeling in de woning blijft. Het betreft verbeteringen, zoals verduurzaming, al dan niet in combinatie met (groot)onderhoud.

- 5.1.1 De corporatie bepaalt in overleg met de betrokken huurdersvertegenwoordiging of er voorzieningen nodig zijn om overlast tijdens de werkzaamheden te beperken. De eventuele voorzieningen worden opgenomen in het Sociaal Project Plan.
- 5.1.2 Bij het vaststellen van voorzieningen om overlast te beperken, besteedt de corporatie specifiek aandacht aan kwetsbare huurders.
- 5.1.3 Bijlage II bij dit ASP bevat de tabel voor vergoedingen voor voorzienbare schade aan stoffering. Deze vergoedingen gelden alleen voor schade die een direct gevolg is van de renovatiewerkzaamheden.
- 5.1.4 Voor de ingreep stelt de corporatie in een planning de duur van de werkzaamheden vast en legt dit vast in het SPP. De corporatie maakt hiervoor afspraken met de aannemer. Huurders moeten de uitvoering van de werkzaamheden tijdig en ongehinderd mogelijk maken.

- 5.1.5 De huurder ontvangt een vergoeding voor het uitlopen van werkzaamheden in of aan de woning. De vergoeding is € 50 voor elke extra werkdag dat de werkzaamheden aan de individuele woning langer duren dan gepland. Als de werkzaamheden 25 aaneengesloten dagen of meer uitlopen, maakt de corporatie met de huurdersorganisatie maatwerkafspraken over hoe de huurders worden gecompenseerd voor het verminderd woongenot.
- 5.1.6 De dagvergoeding voor het uitlopen van werkzaamheden geldt niet als en zolang er sprake is van calamiteiten zoals faillissementen, een pandemie of weersomstandigheden die werkzaamheden belemmeren of vertragen zoals storm, ijzel, vorst.



6. Renovatie van woning in onbewoonde staat met behoud huurovereenkomst

Dit hoofdstuk is van toepassing bij renovatie in onbewoonde staat. Verhuizing is nodig als ook de inboedel uit de woning moet.

6.1 Wisselwoningen

- 6.1.1 De corporatie stelt voor de duur van de renovatie een wisselwoning beschikbaar bij een renovatie met behoud van de huurovereenkomst, waarbij verhuizen noodzakelijk is.
- 6.1.2 Etagewoningen als wisselwoning in de hele stad worden als passend beschouwd. Huishoudens met schoolgaande kinderen en ouderen met een sociaal netwerk in de buurt hebben voorrang bij toewijzing als er wisselwoningen in de buurt beschikbaar zijn.
- 6.1.3 Als de huidige woning van de huurder voorzieningen heeft op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), spant de corporatie zich in om een zo passend mogelijke wisselwoning toe te wijzen. Hierbij wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke bruikbaarheid van de wisselwoning voor de betreffende huurder. Het is niet mogelijk een wisselwoning op grond van de WMO aan te passen.

- 6.1.4 Vanaf het moment dat de wisselwoning beschikbaar is, kan de huurder nog één maand gebruik maken van de oude woning. Hiervoor wordt geen huur in rekening gebracht.
- 6.1.5 Voor de wisselwoning wordt een aparte overeenkomst afgesloten. De huurder betaalt in de wisselwoning de netto huur en servicekosten van de oude woning met uitzondering van de verbruikskosten voor gas, water en elektra. De huurder betaalt hiervoor de werkelijke verbruikskosten van de nieuwe woning.
- 6.1.6 De huurder van de wisselwoning zorgt zelf voor de inrichting van de woning. De corporatie zorgt ervoor dat de woning in elk geval een verwarmingstoestel in de woonkamer heeft, een warmwatervoorziening, een douche of bad en stoffering in de vorm van vloerbedekking en gordijnen.
- 6.1.7 Als de corporatie de wisselwoning niet zelf stoffeert, ontvangt de huurder een vaste vergoeding:
- voor een 2-kamerwoning € 1.000
 - voor een 3-kamerwoning € 1.500
 - voor een 4-kamerwoning of groter € 2.000
- 6.1.8 De huur van de wisselwoning is verschuldigd tot het moment dat de gerenoveerde oude woning wordt opgeleverd. Vanaf die datum kan de huurder nog maximaal één maand zonder kosten gebruik maken van de wisselwoning.

Het kan zijn dat de huurder de huur vooruit heeft betaald. De corporatie zal te veel betaalde huur achteraf verrekenen of terugstorten.

- 6.1.9 De huurder kan ook zelf zorgen voor tijdelijke huisvesting in plaats van een wisselwoning te gebruiken. Vanaf de datum dat hij de oude woning moet verlaten heeft hij recht op een tegemoetkoming van € 200 per maand met een maximum van € 4.000. De vergoeding wordt achteraf uitbetaald en alleen op het moment dat de bewoner terugkeert in zijn eigen woning. De huurder heeft geen recht op deze vergoeding als hij niet terugverhuist.
- 6.2 **Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten**
De corporatie geeft alleen een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als ook de inboedel uit de woning moet. Als alleen de bewoner een korte tijd op een logeeraadres moet verblijven, is er geen sprake van een verhuizing. De huurder heeft dan geen recht op de bijdrage.
- 6.2.1 De corporatie geeft éénmalig een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting aan de huurder die verhuist naar een wisselwoning of vervangende eigen voorziening. Voor de hoogte van de bijdrage maakt het niet uit of de huurder een of meer keren verhuist.
- 6.2.2 De tegemoetkoming voor een zelfstandige woning is gelijk aan de wettelijke vergoeding op grond van het Burgerlijk Wetboek en wordt jaarlijks aangepast door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De vergoeding bedraagt € 6.334 (prijsspeil 1 maart 2021).
- 6.2.3 Het moment van de uitbetaling van de vergoeding, geheel of in delen, wordt vastgesteld in het SPP. Naast deze tegemoetkoming verstrekt de corporatie geen aanvullende bijdragen.

Op grond van de wet mag de corporatie openstaande schulden van de huurder verrekenen met de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten.



7. Renovatie of sloop zonder behoud huur-overeenkomst

Dit hoofdstuk is van toepassing als de huurovereenkomst wordt verbroken. Dat is het geval bij sloop van de woningen en bij een zeer ingrijpende renovatie. Waar in dit hoofdstuk wordt gesproken over huurders, gaat het dus over de huurders waarvan de huurovereenkomst is of wordt beëindigd in verband met sloop of renovatie.

7.1 Herhuisvesting of terugkeer

- 7.1.1 De corporatie hanteert de wettelijke opzegtermijn voor het beëindigen van de huurovereenkomst met de huurder.
- 7.1.2 Als er sprake is van vervangende (ver)nieuwbouw hebben de huurders recht op voorrang bij de toewijzing naar een passende woning in het project.

- 7.1.3** *Huurders hebben recht op een vervangende passende woning in Haarlem, één en ander volgens de criteria voor stadsvernieuwingsurgentie uit de geldende Huisvestingsverordening. De regels die hierin gelden voor passendheid en rangorde zijn van toepassing.*

De corporatie vraagt voor de betrokken adressen een urgentieverklaring aan als B&W de peildatum hebben vastgesteld (maximaal twee jaar voor de start van sloop of renovatie). Volgens de huidige Huisvestingsverordening kunnen huurders hun voorkeur voor het huidige woningtype (eengezinswoning of etagewoning) handhaven.

- 7.1.4** Om met stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, mag het belastbaar inkomen niet hoger zijn dan anderhalf maal de (laagste) inkomensgrens voor het huishouden dat geldt voor de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties (de zogenaamde DAEB-inkomensgrens). De corporatie spant zich in om huurders met een inkomen tussen de 1 en 1,5 keer de DAEB-inkomensgrens een aantrekkelijk aanbod te doen voor een geschikte woning in de vrije sector.

Woningcorporaties moeten het grootste deel van hun woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrenzen die daarvoor in de Woningwet zijn vastgelegd. De tijdelijk verhoogde grens blijft voor deze stadsvernieuwingsurgentie buiten beschouwing. Vermoedelijk vanaf 2022 vervalt de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens en wordt er onderscheid gemaakt naar de inkomensgrens voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens.

- 7.1.5** De huurder krijgt de mogelijkheid om met stadsvernieuwingsurgentie naar een andere woonruimte te verhuizen. De geldigheidsduur van de stadsvernieuwingsurgentie is vastgelegd in de geldende verordening. Het recht op stadsvernieuwingsurgentie vervalt zodra de huurder
- een koop- of huurovereenkomst heeft gesloten voor een andere woonruimte
 - te kennen heeft gegeven dat hij – als dat mogelijk is - wil blijven wonen in de wisselwoning
 - heeft laten weten te kiezen voor terugkeer naar het vervangende project

De corporatie zorgt ervoor dat huurders die met stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een etagewoning, hun inschrijfduur bij Woonservice behouden. Bij verhuizing naar een eengezinswoning vervalt de inschrijfduur.

- 7.1.6** Uiterlijk 3 maanden voor de start van de sloop of renovatiewerkzaamheden geeft de corporatie aan de huurder informatie die nodig is om een keus voor terugkeer naar het vervangende project te kunnen maken. Dit gaat om informatie over de woningplattegrond, huurprijs en passendheid.
- 7.1.7** Voor terugkerende huurders worden de woningen in het vervangende project toegewezen volgens de opgegeven voorkeuren van de huurders, eventueel per fase, en daarbinnen in volgorde van de contractduur. De overige woningen worden toegewezen volgens het geldende systeem van woonruimteverdeling.
- 7.1.8** Een huurder die heeft gekozen voor verhuizing naar een andere woning kan alsnog in aanmerking komen voor terugkeer tot de laatste woning in het vervangende project is opgeleverd. Dit is echter alleen mogelijk als in het project nog een woning vrij beschikbaar is.

- 7.1.9 De huurder die niet terugkeert naar het vervangende project kan zelf een geschikte vervangende woning zoeken. Vanaf zes maanden voor de datum van sloop of renovatie biedt de corporatie gericht maximaal twee gelijksoortige passende woningen aan. Hierbij gelden de regels van de verordening.

Als de huurder ook de aangeboden woningen weigert, zal de corporatie de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden.

- 7.1.10 De huurder die moet verhuizen, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten en te betrekken woning (niet zijnde een wisselwoning). De huurder betaalt alleen de huur van de woning waar hij naartoe verhuist. De huur van de te verlaten woning komt maximaal één maand voor rekening van de verhuurder.

7.2 Herhuisvesting in bijzondere situaties (vrije sector woningen en koop)

- 7.2.1 Huurders van vrije sector woningen kunnen geen beroep doen op de regels voor stadsvernieuwingssurgentie. De corporatie bemiddelt bij renovatie of sloop zonder behoud van de huurovereenkomst naar een andere vrije sector woning. De corporatie doet een aanbod voor maximaal twee gelijksoortige woningen.

- 7.2.2 Als in de vervangende (ver)nieuwbouw koopwoningen worden gerealiseerd, hebben huurders van de te verlaten woningen voorrang bij koop. Dit geldt alleen als de koopwoningen in eigen beheer van de corporatie worden ontwikkeld en de corporatie zeggenschap heeft over de verkoop. Huurders hebben geen recht op verlaging van de koopprijs of andere bijzondere voordelen.

7.3 Huurbevrozing en huurgewenning

- 7.3.1 Vanaf de peildatum wordt de huurprijs van de woning van de te slopen of te renoveren woning bevroren.
- 7.3.2 De corporatie verstrekt een huurgewenningsbijdrage voor huurders die na verhuizing een huursprong hebben van € 50 per maand. De huurgewenningsbijdrage wordt berekend over een bedrag van maximaal € 150 per maand voor een periode van maximaal 36 maanden. Dit geldt bij terugkeer in een woning in het vervangende (ver)nieuwbouwproject of bij een verhuizing naar een andere woning.
- 7.3.3 De corporatie verstrekt de huurgewenningsbijdrage alleen als het belastbaar inkomen van het betreffende huishouden niet hoger is dan de maximale inkomensgrens voor het betreffende huishouden die geldt voor de toewijzing van sociale huurwoningen volgens de Woningwet (in 2021 maximaal € 44.655) of vanaf 2022 niet hoger is dan de laagste inkomensgrens voor het toekennen van inkomensafhankelijke huurverhoging voor het betreffende huishouden.
- 7.3.4 De huurgewenningsbijdrage wordt als volgt berekend:
- 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 maximale bijdrage is dus $75\% \times € 150 \times 12 \text{ maanden} = € 1.350$ voor het eerste jaar en over de hele periode € 2.700.

- 7.3.5 De huurgewenning wordt maandelijks verrekend. De berekening gebeurt éénmalig en gaat in vanaf het moment dat de huurovereenkomst met de hogere huurprijs ingaat. Als de huurovereenkomst tussentijds wordt beëindigd, stopt ook de huurgewenningsbijdrage.

7.4 Wisselwoningen

- 7.4.1 De corporatie stelt een wisselwoning beschikbaar bij sloop of renovatie zonder behoud van de huurovereenkomst, waarbij de huurder terugkeert naar het vervangende (ver)nieuwbouwproject.
- 7.4.2 Etagewoningen als wisselwoning in de hele stad worden als passend beschouwd. Huishoudens met schoolgaande kinderen en ouderen met een sociaal netwerk in de buurt hebben voorrang bij toewijzing als er wisselwoningen in de buurt beschikbaar zijn.
- 7.4.3 Als de huidige woning van de huurder voorzieningen heeft op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), spant de corporatie zich in om een zo passend mogelijke wisselwoning toe te wijzen. Hierbij wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke bruikbaarheid van de wisselwoning voor de betreffende huurder. Het is niet mogelijk een wisselwoning op grond van de WMO aan te passen.
- 7.4.4 De huurovereenkomst van de oude woning eindigt vanaf de datum dat de wisselwoning beschikbaar is. Na het beëindigen van de huurovereenkomst kan de huurder nog één maand gebruik maken van de oude woning. Hiervoor wordt geen huur in rekening gebracht.
- 7.4.5 Voor de wisselwoning wordt een aparte huurovereenkomst afgesloten. De huurder betaalt in de wisselwoning de netto huur en servicekosten van de oude woning met uitzondering van de verbruikskosten voor gas, water en elektra. De huurder betaalt hiervoor de werkelijke verbruikskosten van de nieuwe woning.
- 7.4.6 De huurder van de wisselwoning zorgt zelf voor de inrichting van de woning. De corporatie zorgt ervoor dat de woning in elk geval een verwarmingstoestel in de woonkamer heeft, een warmwatervoorziening, een douche of bad en stoffering in de vorm van vloerbedekking en gordijnen.
- 7.4.7 Als de corporatie de wisselwoning niet zelf stoffeert, ontvangt de huurder een vaste vergoeding:
- voor een 2-kamerwoning € 1.000
 - voor een 3-kamerwoning € 1.500
 - voor een 4-kamerwoning of groter € 2.000
- 7.4.8 De huur van de wisselwoning is verschuldigd tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning. Vanaf die datum kan de huurder nog maximaal één maand zonder kosten gebruik maken van de wisselwoning.

Het kan zijn dat de huurder de huur vooruit heeft betaald. De corporatie zal te veel betaalde huur achteraf verrekenen of terugstorten.

- 7.4.9 De huurder kan ook zelf zorgen voor tijdelijke huisvesting in plaats van een wisselwoning te gebruiken. Vanaf de sloopdatum heeft hij recht op een tegemoetkoming van € 200 per maand met een maximum van € 4.000. De vergoeding wordt alleen achteraf uitbetaald en alleen op het moment dat de bewoner terugkeert in het vervangende (ver)nieuwbouwproject. De huurder heeft geen recht op deze vergoeding als hij niet terugverhuist.

7.5 Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten

- 7.5.1 De corporatie geeft éénmalig een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting aan de huurder:
- die na de peildatum verhuist naar een andere woning
 - die verhuist naar een wisselwoning of vervangende eigen voorziening
- 7.5.2 De tegemoetkoming voor een zelfstandige woning is gelijk aan de wettelijke vergoeding op grond van het Burgerlijk Wetboek en wordt jaarlijks aangepast door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De vergoeding bedraagt € 6.334 (prijspeil 1 maart 2021).
- 7.5.3 Voor de hoogte van de bijdrage maakt het niet uit of de huurder een of meer keren verhuist. Het moment van de uitbetaling van de vergoeding, geheel of in delen, wordt vastgesteld in het SPP.

Op grond van de wet mag de corporatie openstaande schulden van de huurder verrekenen met de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten.

7.6 Tijdelijke verhuur en in gebruik geven van woningen

- 7.6.1 De corporatie zorgt ervoor dat woningen die leegkomen na het besluit tot sloop of renovatie zo lang mogelijk tijdelijk worden verhuurd. Als verhuur niet meer mogelijk is, worden lege woningen zo lang mogelijk in gebruik gegeven. De corporatie informeert de betrokken huurdersvertegenwoordiging hoe ze omgaat met leegkomende woningen.
- 7.6.2 Wanneer het in gebruik geven niet meer mogelijk is, treft de corporatie maatregelen om gevaar en illegaal gebruik van de woningen te voorkomen.
- 7.6.3 De corporatie zorgt in overleg met de betrokken huurdersorganisatie voor een zo veilig mogelijke manier van afsluiten en dichtzetten van niet-bewoonde woningen.

7.7 Zelf aangebrachte voorzieningen en vertrek uit de woning

- 7.7.1 Als de te slopen of renoveren woning nog tijdelijk wordt verhuurd, mag de vertrekkende huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) in de woning achterlaten. Dit mag alleen als de ZAV met toestemming van de corporatie zijn aangebracht en als de corporatie vindt dat de voorzieningen veilig zijn.
- 7.7.2 Als de woning aansluitend aan het vertrek van de huurder wordt gesloopt of gerenoveerd, moet de huurder de woning leeg opleveren. De huurder mag eventuele zelf aangebrachte voorzieningen die met toestemming van de corporatie zijn aangebracht in de woning achterlaten.

Voor zelf aangebrachte voorzieningen en voor de oplevering van de woningen gelden verder de wettelijke regels en de regels van de afzonderlijke corporaties.



8. Hardheidsclausule en geschillenregeling

- 8.1.1 De toepassing van het ASP of SPP kan in individuele situaties leiden tot een uitkomst die als onredelijk kan worden beschouwd. Corporatie en huurdersvertegenwoordiging kunnen in overeenstemming kiezen voor een passende oplossing die afwijkt van het ASP of SPP. Corporatie en huurdersvertegenwoordiging kunnen hiervoor samen advies vragen aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties.
- 8.1.2 Corporatie en huurdersvertegenwoordiging kunnen een geschil over de toepassing van het ASP voorleggen aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties.
- 8.1.3 Individuele huurders kunnen alleen een geschil aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties voorleggen als het geschil betrekking heeft op een SPP.
- 8.1.4 De uitspraak van de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties heeft de status van een gekwalificeerd advies.

Een gekwalificeerd advies betekent dat de corporatie en huurdersvertegenwoordiging er alleen (schriftelijk) gemotiveerd van mag afwijken.

- 8.1.5 Dit ASP en de geschillenregeling staan een gang naar de huurcommissie of de rechter niet in de weg.

Bijlage 1: Begrippen en definities

Algemeen Sociaal Plan (ASP) Overeenkomst tussen de drie grote woningcorporaties in Haarlem, de betrokken huurdersorganisaties en de gemeente Haarlem voor alle renovatie- en sloopp projecten in Haarlem. Het ASP bevat de algemeen geldende regels voor de betrokken partijen bij de genoemde projecten en heeft vooral tot doel de belangen van de huurders van woningen te beschermen.

Bewoners- of projectcommissie Een commissie van bewoners van huurwoningen als bedoeld in de Overlegwet van één of meer wooncomplexen, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex of die wooncomplexen.

Campuscontract Een huurovereenkomst voor woonruimte die is bestemd voor studenten als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek boek 7:4 artikel 274d. De huurder moet op verzoek van de verhuurder jaarlijks kunnen aantonen dat hij nog is ingeschreven als student bij een onderwijsinstelling, universiteit of hogeschool. De huurovereenkomst kan door de verhuurder worden opgezegd als de huurder dit bewijs niet (meer) kan overleggen. De woning moet daarna opnieuw aan een student worden verhuurd.

Centrale huurdersorganisatie Huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 1 lid f van de Wet op het overleg huurders verhuurder, die tot doel heeft het behartigen van de belangen van de huurders van de betrokken woningcorporatie.

Geschillencommissie Een onafhankelijke commissie waaraan geschillen tussen huurder en verhuurder kunnen worden voorgelegd voor advies. Dit is de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond voor Elan Wonen en Pre Wonen en de Geschillenadviescommissie voor Ymere.

Grootonderhoud Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden op complexniveau, gericht op de instandhouding van de woning.

Hardheidsclausule Een regeling die afwijking van het ASP toestaat als toepassing van het ~~Algemeen Sociaal Plan of Sociaal Project Plan leidt tot een situatie die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven als onredelijk moet worden aangemerkt.~~

Huurder Een natuurlijke persoon met wie een huurovereenkomst is gesloten.

Huurdersvertegenwoordiging Een vertegenwoordiging van huurders die de belangen behartigt van de huurders van de woningen die betrokken zijn bij een sloop- of renovatieproject. Dit kan een centrale huurdersorganisatie zijn, een (tijdelijke) bewoners- of projectcommissie of een klankbordgroep.

Huurovereenkomst Een overeenkomst voor onbepaalde tijd tussen huurder en verhuurder voor (on)zelfstandige woonruimte.

Ingebruikgeving Het in gebruik geven van woonruimte voor een beperkte tijd, waarbij geen huurovereenkomst wordt gesloten.

Jongerencontract Een huurovereenkomst voor woonruimte die is bestemd voor jongeren als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek boek 7:4 artikel 274c. Een jongere is in dit verband een huurder van 18 tot en met 27 jaar bij het aangaan van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van ten minste vijf jaar en kan eenmalig met maximaal twee jaar worden verlengd. De huurovereenkomst kan door de verhuurder worden opgezegd tegen het eind van de periode van vijf jaar of de verlengde periode. De woning moet daarna opnieuw aan een jongere worden verhuurd.

Klankbordgroep Een groep bewoners die bij het ontbreken van een bewoners- of projectcommissie wordt ingesteld om mee te praten over plannen voor renovatie of sloop.

Overlegwet De wet op het overleg huurders verhuurders.

Peildatum De datum met ingang waarvan de bewoners van aangewezen complexen ingevolge een besluit van de gemeente met inachtneming van de geldende verordening in verband met sloop of ingrijpende renovatie een stadsvernieuwingsurgentie kunnen aanvragen. Deze datum ligt maximaal 2 jaar vóór de start van het project. Dit is tevens de datum dat het ASP en/of het SPP voor een project in werking treedt.

Renovatie Het verbeteren van de woning door gehele of gedeeltelijke vernieuwing van of toevoegingen aan de woning.

Sociaal Project Plan (SPP) Een in overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging opgesteld plan, waarin de concrete afspraken en regelingen in aanvulling op het ASP op projectniveau worden vastgelegd. Het SPP moet passen in het ASP.

Stadsvernieuwingsurgentie Urgentie conform artikel 9 lid 4 van de Huisvestingsverordening Zuid Kennemerland/IJmond (Haarlem), omschreven als: 'woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met de renovatie of sloop van het huidige woning in het kader van een stadsvernieuwings- of herstructureringsproject en die minimaal één jaar inwoner is in een van de gemeenten in Zuid-Kennemerland'.

Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten De tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten als bedoeld in de Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie. De bijdrage is een vast bedrag en niet bedoeld als volledige vergoeding van alle gemaakte kosten. De tegemoetkoming bedraagt op 1 maart 2021 € 6.334. De tegemoetkoming wordt jaarlijks op 1 maart door de overheid geïndexeerd.

Tijdelijke huurovereenkomst Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd op basis van de Leegstandwet of andere wettelijke regelingen.

Verduurzaming Ingrepen in of aan de woning gericht op het verbeteren van de energieprestatie van de woning.

Verhuurder De woningcorporatie die als verhuurder optreedt.

Verordening De Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond (Haarlem, 2019) of de versie die daarvoor in de plaats komt.

Voorkeursscenario Beschrijving van de werkzaamheden van een sloop- of renovatieproject dat als meest gewenste scenario naar voren is gekomen in overleg met de huurdersvertegenwoordiging.

Bijlage 2: Vergoedingen bij schade als gevolg van renovatie in bewoonde staat

Zie artikel 5.1.3. Dit betreft de voorzienbare schade aan stoffering. De vergoedingen gelden alleen voor de schade die een direct gevolg is van de renovatiewerkzaamheden. De bedragen zijn vastgesteld op prijspeil maart 2021 inclusief BTW. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met het inflatiepercentage voor huishoudens van het voorgaande jaar.

Omschrijving	Maximale vergoeding	Eenheid
Vloerafwerking		
Vloerbedekking	€ 16	m2
Plavuizen	€ 22	m2
Linoleum	€ 13,50	m2
Laminaatvloer	€ 9	m2
Parketvloer	€ 22	m2
Raambekleding		
Woonkamer	€ 140	kamer
Overige kamers	€ 86	kamer
Behang-, schilder- en stucwerk		
Behang	€ 6,50	m2
Schilderwerk (kozijnen, leidingen)	€ 67	woning
Wandstucwerk	€ 6,50	m2
Overig		
Herstel overige beschadigingen	€ 86	woning
Totale maximale vergoeding	€ 1130	woning

Bij het bepalen van de schadevergoeding worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De veroudering van de beschadigde onderdelen is reeds in de genoemde maximale bedragen verwerkt.
- Bij vloeren is het vloeroppervlak van het vertrek van de beschadigde vloer bepalend voor de berekening van de vergoeding.
- Bij raambekleding wordt de vergoeding vastgesteld voor de kamers waarvan de raambekleding door de werkzaamheden is beschadigd of qua grootte niet meer passend is.
- Bij behang- en stucwerk is het wandoppervlak van de beschadigde wand bepalend voor de berekening van de vergoeding.



Gemeente
Haarlem

Woningcorporaties:

Ymere
Pré Wonen
Elan Wonen

Huurdersorganisaties:

Huurdersvereniging De Waakvlam
Bewonerskern Pré Wonen
Bewonersraad Elan Wonen