

Het sociaal plan

Uitgangspunten, procedures
en regelingen die gelden voor
huurders inzake de herontwikkeling

Dordrecht, 1 oktober 2026

Inhoud

1. Inleiding en doelstelling	02
Aanleiding	
Doel van het Sociaal Plan	03
Toepassingsbereik	
Uitgangspunten	
2. Algemene bepalingen	04
Artikel 1 Begripsbepalingen	
Artikel 2 Vaststelling en looptijd	05
Artikel 3 Toepassingsgebied	
Artikel 4 Algemene procedure	
Artikel 5 Informatieverstrekking bij renovatie	06
Artikel 6 Informatieverstrekking bij sloop/vernieuwbouw	
Artikel 7 Communicatie gedurende uitvoering	
Artikel 8 Oplevering woning	07
Artikel 9 Uitgangspunten vervangende huisvesting	
Artikel 10 Herhuisvesting bij sloop of renovatie die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd	
Artikel 11 Onderhoud na besluit tot sloop, vernieuwbouw of renovatie	08
Artikel 12 Leefbaarheid bij sloop, vernieuwbouw en renovatie	09
Artikel 13 Vergoedingen	10
Artikel 14 Verhuiskostenvergoeding (bij sloop of vernieuwbouw)	11
Artikel 15 Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)	
Artikel 16 Maatwerk bij herhuisvesting	12
Artikel 17 Geschillenregeling	
Artikel 18 Hardheidsclausule	13
Artikel 19 Evaluatie	

Inleiding en doelstelling

Aanleiding

PZC Dordrecht staat voor een omvangrijke herontwikkeling van de locaties Crabbehoven en Dubbelmonde. Deze plannen zijn gericht op het creëren van een toekomstbestendige woon- en leefomgeving, met moderne zorg- en dienstverlening die aansluit bij de veranderende behoeften van huurders en cliënten. De herontwikkeling brengt ingrijpende veranderingen met zich mee, waaronder sloop, nieuwbouw, renovatie en herinrichting van gebouwen en voorzieningen.

Deze veranderingen hebben directe impact op huurders. PZC Dordrecht hecht er grote waarde aan dat deze processen op een zorgvuldige, transparante en sociaal verantwoorde manier worden uitgevoerd. Het Sociaal Plan vormt daarbij het centrale kader.



Doel van het Sociaal Plan

Het Sociaal Plan beschrijft de uitgangspunten, procedures en regelingen die gelden voor huurders die worden geraakt door de herontwikkeling. Het plan heeft als doel:

- Het bieden van duidelijkheid over rechten, plichten en procedures;
- Het waarborgen van zorgvuldige communicatie en begeleiding gedurende het hele proces;
- Het beperken van overlast en onzekerheid voor huurders zoveel mogelijk;
- Het bieden van passende oplossingen voor tijdelijke of permanente herhuisvesting;
- Het vastleggen van vergoedingen en voorzieningen waar huurders recht op hebben.

Toepassingsbereik

Dit Sociaal Plan is van toepassing op alle huurders van PZC Dordrecht die te maken krijgen met:

- Sloop en nieuwbouw van woningen en voorzieningen;
- Functiewijziging van het huidige gebouw of de huidige woonruimte waardoor voortzetting van het verblijf niet mogelijk is.

Het Sociaal Plan geldt voor de gehele duur van het herontwikkelingsproject en wordt per projectdeel aangevuld met een Realisatiebesluit waarin de specifieke planning, aanpak en afspraken voor dat deelproject zijn vastgelegd.

Uitgangspunten

Bij de uitvoering van het Sociaal Plan hanteert PZC Dordrecht de volgende uitgangspunten:

- 1 Zorgvuldigheid – alle besluiten worden goed onderbouwd en tijdig gecommuniceerd.
- 2 Draagvlak – huurders worden actief betrokken via participatiebijeenkomsten en individuele gesprekken. PZC zal voor deze gesprekken een contactpersoon aanstellen.
- 3 Maatwerk – waar mogelijk worden persoonlijke situaties en voorkeuren meegewogen.
- 4 Rechtszekerheid – afspraken en vergoedingen worden schriftelijk vastgelegd.
- 5 Samenwerking – uitvoering vindt plaats in nauwe afstemming tussen PZC Dordrecht, bewonerscommissie(s), gemeente en andere betrokken partijen.

Algemene bepalingen

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In dit Sociaal Plan wordt verstaan onder:

- **Bewonerscommissie:** Een groep huurders van een woongebouw die de gemeenschappelijke belangen van huurders vertegenwoordigt en voldoet aan de criteria zoals benoemd in de Wet op het overleg huurders-verhuurder (Wohv).
- **Projectgebonden bewonersgroep:** Een tijdelijk ingestelde groep (zoals een klankbordgroep of huurderspanel) die tijdens een specifiek herontwikkelingsproject de belangen van betrokken huurders behartigt.
- **Groot planmatig onderhoud:** Ingrijpende onderhoudswerkzaamheden aan meerdere woningen binnen een complex, zoals bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW.
- **Logeerwoning:** Een volledig ingerichte woning waarin een huurder tijdelijk kan verblijven wanneer verblijf in de eigen woning tijdens werkzaamheden niet wenselijk of haalbaar is. Deze voorziening is bedoeld voor huurders zonder alternatieve logeermogelijkheid.
- **Rustwoning:** Een ingerichte ruimte waar huurders tijdelijk (overdag) kunnen verblijven om te ontsnappen aan overlast door bouwwerkzaamheden. Deze woning beschikt ten minste over sanitaire voorzieningen en een zitruimte alsmede een hoog/laagbed en/of een relaxstoel.
- **Maatwerk:** Individuele afspraken die worden gemaakt met huurders, afhankelijk van hun specifieke medische, sociale of praktische omstandigheden.
- **Passendheid:** De mate waarin een vervangende woning aansluit bij de gezinssamenstelling, het inkomen en – indien van toepassing – de zorgbehoefte van de huurder, conform landelijke

regelgeving (Woningwet, Wmo, Wlz).

- **Projectspecifieke afspraken:** Afspraken die aanvullend zijn op dit sociaal plan en specifiek gelden voor één herontwikkelingsproject. Deze worden vastgelegd in een realisatiebesluit.
- **Realisatiebesluit:** Een besluit van PZC waarin de uitgangspunten en afspraken voor een specifiek herontwikkelingsproject worden vastgelegd. Het bevat o.a.:
 - afbakening van het projectgebied;
 - peildatum voor het verkrijgen van rechten;
 - vergoedingsregelingen;
 - communicatieaanpak;
 - tijdsplanning en fasering.
- **Reguliere huurovereenkomst:** Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van een zelfstandige woning (artikel 7:233 BW), niet zijnde tijdelijke huur, Leegstandwet of kortdurend gebruik.
- **Sloop/vernieuwbouw:** Het zodanig slopen of verbouwen van een woning dat voortzetting van de bestaande huurovereenkomst niet mogelijk is, conform artikel 7:274 lid 3 sub a BW.
- **Sloopbesluit:** Het besluit van PZC tot sloop van een of meerdere woningen, waarin onder meer de geografische afbakening van het project, de peildatum en de verhuiskostenvergoeding zijn vastgelegd.
- **Verhuizing:** Het overbrengen van de inboedel van de bestaande naar een nieuwe woning, inclusief het gebruik van aantoonbaar verzekerde verhuisdiensten, inpakhulp of opslag.
- **Voorrangsverklaring:** Een verklaring van de gemeente die voorrang geeft bij woningtoewijzing vanwege noodzakelijke herhuisvesting (bijvoorbeeld na sloop), conform de Huisvestingsverordening.

Artikel 2 – Vaststelling en looptijd

2.1 Dit Sociaal Plan is vastgesteld door het bestuur van PZC Dordrecht op 1 oktober 2026, na consultatie van de bewonerscommissie.

2.2 Het plan treedt in werking op de datum van vaststelling en blijft van kracht tot het moment dat het formeel wordt vervangen door een nieuw sociaal plan. Tussentijdse aanpassingen zijn mogelijk indien ontwikkelingen binnen wet- en regelgeving of projectinhoud daartoe aanleiding geven.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

3.1 Dit Sociaal Plan is van toepassing op alle regulier bewoonde zelfstandige verhuurde appartementen van PZC die onderdeel uitmaken van een besluit tot sloop, vernieuwbouw, - binnen het kader van het Strategisch Huisvestingsplan. De rechten en voorzieningen die in dit plan zijn opgenomen, gelden voor zover dat expliciet is vastgelegd in het bijbehorende realisatiebesluit van het betreffende project.

3.2 Huurders kunnen uitsluitend rechten ontlenen aan dit Sociaal Plan indien zij:

- beschikken over een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met PZC voor een zelfstandige woning;
- op het betreffende adres staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) en hun hoofdverblijf in de woning hebben;

- niet op andere gronden – buiten de herontwikkeling – hun woning dienen te verlaten (zoals beëindiging huurovereenkomst wegens overlast, betalingsachterstand of andere contractuele gronden).

Artikel 4 – Algemene procedure

4.1 PZC stelt huurders tijdig op de hoogte van haar voornemens tot sloop, vernieuwbouw, voor zover deze de huurders rechtstreeks raken.

4.2 PZC betreft huurders actief en op passende wijze bij deze plannen, binnen de wettelijke kaders van het huurrecht en de wetgeving voor bewonersparticipatie. In onze aanpak staat het respectvol en zorgvuldig omgaan met huurders centraal.

4.3 De communicatie wordt afgestemd op de mogelijkheden en behoeften van huurders en hun netwerk. Er wordt gewerkt met een combinatie van persoonlijke gesprekken, schriftelijke communicatie, digitale middelen en bijeenkomsten.



Artikel 5 – Informatieverstrekking bij renovatie

5.1 PZC doet huurders een redelijk voorstel bij voorgenomen sloop/nieuwbouw. Indien het een complexgewijze sloop/nieuwbouw betreft van minimaal 10 woonruimten, wordt het voorstel verondersteld redelijk te zijn bij 70% instemming.

5.2 De informatie bevat een heldere beschrijving van de werkzaamheden, inclusief eventuele gevolgen voor de huurprijs en planning.

5.3 PZC zal optionele onderdelen van de sloop/nieuwbouw expliciet aanduiden, inclusief kostenconsequenties en keuzevrijheid voor huurders.

5.4 Er wordt waar mogelijk een individueel gesprek aangeboden met de huurder, waarbij wensen, zorgen, persoonlijke omstandigheden, zelf aangebrachte voorzieningen worden geïnventariseerd. PZC zal, in lijn met artikel 1.4 een vast contactpersoon aanstellen.

5.5 In het voorstel worden eventuele vergoedingen of ondersteuningsmaatregelen benoemd.

5.6 Als het voorstel als redelijk geldt, wordt dit aan de huurders bevestigd, inclusief het vervolgproces en de uitvoeringsplanning.

Artikel 6 – Informatieverstrekking bij sloop/vernieuwbouw

6.1 PZC informeert de betrokken bewonerscommissie of vertegenwoordigers schriftelijk over haar voornemen tot sloop/nieuwbouw. De beweegredenen en gevolgen worden toegelicht. PZC zal geen definitief besluit nemen zonder voorafgaand overleg

en advies van de bewonerscommissie. Indien er geen commissie aanwezig is, wordt gezocht naar een geschikte vertegenwoordiging.

6.2 Minimaal drie maanden voorafgaand aan het begin van de herhuisvesting organiseert PZC informatiebijeenkomsten en/of individuele huisbezoeken.

6.3 Iedere huurder wordt schriftelijk en persoonlijk geïnformeerd over het besluit, de herhuisvesting, rechten en verplichtingen.

6.4 Alle afspraken worden schriftelijk vastgelegd en door beide partijen bevestigd.

Artikel 7 – Communicatie gedurende uitvoering

7.1 PZC stelt voor elk project een vast aanspreekpunt aan, bereikbaar tijdens kantooruren. Deze contactpersoon is aanspreekpunt voor de bewonerscommissie gedurende het hele traject, geeft uitleg en helpt bij vragen of zorgen.

7.2 Er wordt periodiek gecommuniceerd via nieuwsbrieven, bijeenkomsten of huisbezoeken. Tijdens de uitvoering is een meldpunt voor vragen en klachten bereikbaar.

Artikel 8 – Oplevering woning

8.1 Huurders leveren bij sloop de woning leeg, schoon en zonder schade op, tenzij andere afspraken zijn gemaakt. Dit i.v.m. tijdelijke herverhuur of tijdelijk beheer.

8.2 Indien tijdelijk uitverhuizen noodzakelijk is, wordt in overleg bepaald hoe en wanneer dit gebeurt. PZC biedt hierbij begeleiding en zo nodig ondersteuning.

8.3 Indien huurders in de woning kunnen blijven, wordt hen gevraagd de ruimtes waarin werkzaamheden plaatsvinden tijdelijk leeg te maken.



8.4 Huurders die de woning verlaten vóór de peildatum zoals genoemd in het realisatiebesluit, kunnen geen aanspraak maken op regelingen uit dit Sociaal Plan en leveren op conform de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden.

Artikel 9 – Uitgangspunten vervangende huisvesting

9.1 Indien binnen een projectlocatie een woning vrijvalt, kan deze – afhankelijk van de projectbehoefte – tijdelijk worden ingezet als modelwoning, rustwoning, logeerwoning of een combinatie hiervan.

9.2 Uitzonderingen worden uitsluitend gemaakt op basis van maatwerkafspraken.

Artikel 10 – Herhuisvesting bij sloop of renovatie die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd

10.1 Voorrangsverklaring

10.1.1 Huurders van PZC die hun woning moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie ontvangen voorrang bij herhuisvesting via het regionale toewijzingssysteem of via alternatieve huisvestingskanalen.

10.1.2 De voorrang is bedoeld voor definitieve herhuisvesting, tenzij gekozen wordt voor een tussenoplossing op basis van zorginhoudelijke of projecttechnische noodzaak.

10.1.3 PZC ondersteunt huurders bij de registratie en reactie in het toewijzingssysteem. Indien van toepassing worden inschrijf- en verlengingskosten vergoed.

10.1.4 De voorrangsverklaring wordt gekoppeld aan het huishoudtype en de zorgbehoefte van de huurder.

10.2 Passende woning

10.2.1 PZC volgt de kaders van passend toewijzen, waarbij zowel inkomen, gezinssamenstelling worden meegenomen.

10.2.2 Aanvullend kan een indicatie vanuit de WMO of een advies van de zorgwinkel bepalend zijn voor het woonprofiel.

10.2.3 PZC past de geldende regelgeving uit de Woningwet toe en zoekt bij voorkeur herhuisvesting binnen het zorgnetwerk van PZC of samenwerkende zorginstellingen.

10.3 Op zoek naar nieuwe woonruimte

10.3.1 Bij lage zelfredzaamheid, cognitieve beperkingen of zorgindicaties neemt PZC de regie op zich bij het vinden van passende woonruimte.

10.3.2 Indien drie maanden voor sloop nog geen nieuwe woonruimte is gevonden, worden maximaal drie passende alternatieven actief aangeboden.

10.4 Formele huuropzegging

10.4.1 PZC zegt uiterlijk zes maanden voorafgaand aan de geplande sloop de huur formeel op op grond van dringend eigen gebruik. Waar mogelijk wordt eerder gestart met het traject.

10.4.2 Indien de huurder niet instemt met de opzegging, zal PZC zich, indien noodzakelijk, wenden tot de rechter. Dit gebeurt met uiterste zorgvuldigheid en als uiterste redmiddel.

10.5 Huurprijsbevrozing

10.5.1 Huurprijzen worden vanaf de peildatum van het realisatiebesluit bevroren voor het betreffende projectgebied.

10.5.2 Bij uitstel van de werkzaamheden maar voortgezette herhuisvesting, wordt jaarlijks in overleg met de bewonerscommissie besloten of bevrozing gehandhaafd blijft.

10.6 Lopende rechtszaken

10.6.1 Huurders tegen wie een ontruimingsprocedure loopt, kunnen in beginsel geen aanspraak maken op herhuisvesting of verhuisvergoedingen, tenzij de rechter anders beslist.

10.7 Tijdelijke verhuur of gebruik van te slopen woningen

10.7.1 PZC kan woningen tijdelijk verhuren of in gebruik geven aan derden ter behoud van leefbaarheid.

10.7.2 Per project wordt vastgesteld of en hoe tijdelijke bewoning wordt ingezet.

10.8 Geen dubbele maandhuur

10.8.1 Huurders die tijdig verhuizen, worden niet belast met dubbele maandhuur. Bij sleuteloverdracht binnen twee maanden na ingang van de nieuwe huur, wordt de oude huur stopgezet per startdatum nieuwe woning.

10.8.2 PZC maakt hier duidelijke afspraken over en bevestigt dit schriftelijk bij de verhuisbegeleiding.

Artikel 11 – Onderhoud na besluit tot sloop, vernieuwbouw of renovatie

11.1 Vanaf het moment dat PZC een formeel besluit heeft genomen tot sloop van een complex, worden in de betreffende woningen geen ingrepen meer uitgevoerd die als ingrijpend of als woningverbetering kunnen worden beschouwd. Dit betreft

onder andere constructieve aanpassingen, verduurzamingsmaatregelen (zoals isolatie of zonnepanelen), en wijzigingen in de indeling of inrichting van de woning. Voor renovatie die in bewoonde staat plaatsvindt, geldt dit uitsluitend voor de onderdelen van het gehuurde die in het renovatieplan zijn opgenomen.

11.2 Van deze lijn kan PZC afwijken indien op aantoonbare medische of zorginhoudelijke gronden direct noodzakelijke aanpassingen vereist zijn én op dat moment geen passend alternatief in de regio voorhanden is. Hierbij wordt overleg gevoerd met de zorgprofessionals van PZC en, indien van toepassing, met de gemeente (Wmo) of andere betrokken zorgorganisaties.

11.3 Gedurende de periode tussen het bekendmaken van het besluit en de daadwerkelijke uitvoering van sloop of vernieuwbouw, blijft PZC verantwoordelijk voor het uitvoeren van noodzakelijk dagelijks onderhoud en reparaties conform de reguliere onderhoudsverplichtingen. In de laatste zes maanden voorafgaand aan de fysieke ontruiming of sloop worden alleen nog die werkzaamheden uitgevoerd die strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid, gezondheid of het leefcomfort van de huurder zoals het waarborgen van een wind- en waterdichte woning of het oplossen van acute storingen. Hierbij wordt altijd eerst overleg gevoerd met de huurder.

11.4 Huurders blijven verantwoordelijk voor het uitvoeren van normaal huurderonderhoud, voor zover dit redelijkerwijs van hen verwacht kan worden, en voor zover achterstallig onderhoud niet leidt tot onveilige of onhoudbare situaties voor henzelf of omwonenden. Indien de

huurder daarbij ondersteuning nodig heeft, wordt in overleg met de zorgorganisatie gekeken naar passende hulp of tijdelijke overname van taken.

Artikel 12 – Leefbaarheid bij sloop, vernieuwbouw en renovatie

12.1 PZC en alle betrokken partijen zetten zich actief in voor het behoud van leefbaarheid in en rondom de zorglocaties waar sloop, vernieuwbouw of grootschalige renovatie is voorzien. Dit geldt zowel voor cliënten die tijdelijk blijven wonen als voor de directe omgeving.

12.2 PZC streeft ernaar om woningen zo lang mogelijk bewoond te houden, bijvoorbeeld via tijdelijke contracten (zoals bruikleen of Leegstandswet). Woningen worden alleen gesloten of beveiligd wanneer tijdelijke bewoning niet meer haalbaar is of sloop op korte termijn plaatsvindt.

12.3 PZC maakt in overleg met de gemeente, politie, zorgpartners en andere relevante partijen afspraken over toezicht, veiligheid en het schoon en heel houden van de locatie en directe woonomgeving. Indien aanwezig, wordt hierover afgestemd met de bewonerscommissie.

12.4 Ook tijdens herhuisvesting en de uitvoeringsfase van sloop/nieuwbouw blijven leefbaarheid en veiligheid belangrijke aandachtspunten. Om dit te borgen, wordt per locatie of actiegebied een specifiek beheerplan opgesteld. Dit beheerplan wordt gezamenlijk opgesteld door PZC, indien noodzakelijk de gemeente Dordrecht, uitvoerende partijen en (waar mogelijk) bewonersvertegenwoordiging. Het plan wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd.

Het beheerplan bevat concrete maatregelen om overlast te beperken, veiligheid te bevorderen en het verblijf van de nog aanwezige cliënten zo aangenaam mogelijk te houden. Denk hierbij aan:

- inzet van tijdelijke bewoning voor sociale controle;
- extra toezicht op terreinen en gebouwen;
- preventieve maatregelen tegen vandalisme of diefstal;
- goede verlichting en afsluiting van panden;
- beheer van bouwverkeer, parkeren, afval en geluid;
- continuering van zorglogistiek en bereikbaarheid voor hulpdiensten.

In het beheerplan wordt vastgelegd wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en monitoring van de maatregelen (bijvoorbeeld vastgoedbeheer, facilitair, zorg, gemeente), en welk budget beschikbaar is gesteld per partij.

Alle betrokken partijen, inclusief uitvoerende bouwpartijen, zetten zich maximaal in om de woon- en leefomgeving, ondanks de ingrepen, zo leefbaar mogelijk te houden.

Artikel 13 - Vergoedingen

13.1 PZC vindt het belangrijk om zorgvuldig en transparant om te gaan met vergoedingen die voortvloeien uit sloop en vernieuwbouw. Er is geen stapeling van vergoedingen mogelijk. Afhankelijk van de aard van het project (bijv. herhuisvesting of tijdelijke overlast) kan een huurder recht hebben op een specifieke vergoeding. In dit hoofdstuk wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- een ongemakkenvergoeding bij renovatie

in bewoonde staat;

- een verhuiskostenvergoeding bij sloop of renovatie die niet in bewoonde staat mogelijk is;
- een eventuele vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's).

Voorzieningen die met toestemming van verhuurder zijn aangebracht, kunnen voor vergoeding in aanmerking komen, tenzij bij de toestemming is aangegeven dat – gelet op voorgenomen sloop, vernieuwbouw of renovatie – de gebruiksduur beperkt is en hiermee bij de beoordeling van een eventuele vergoeding rekening wordt gehouden. De toekenning en hoogte van een vergoeding worden per situatie beoordeeld. maatwerkondersteuning bij herhuisvesting.

13.2 - Tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten

- PZC biedt huurders die hun woning moeten verlaten als gevolg van sloop of vernieuwbouw een passende tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte en voorwaarden worden projectmatig vastgesteld in het bijbehorende sociaal plan en volgen het wettelijk kader.
- Indien meerdere vergoedingen van toepassing zijn, wordt beoordeeld welke vergoeding het meest passend is. Stapeling is niet toegestaan.
- PZC kan eventuele openstaande vorderingen verrekenen met de vergoeding, mits dit redelijk en transparant gebeurt.
- Voor bovenwettelijke vergoedingen geldt: indien een huurder zonder gegronde reden niet meewerkt aan het proces of zich onredelijk opstelt, kan het recht op (gedeeltelijke) uitkering van deze

vergoeding vervallen.

- Voor ieder project kan PZC een checklist voor projectafspraken hanteren, afgestemd met bewonersvertegenwoordiging of cliëntenraad, om recht te doen aan de specifieke situatie van huurders en locatie.

Artikel 14 – Verhuiskostenvergoeding (bij sloop of vernieuwbouw)

14.1 Indien huurders hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop of onbewoonbare renovatie, ontvangen zij een verhuiskostenvergoeding.

14.2 Deze vergoeding bedraagt ten minste het door de rijksoverheid vastgestelde minimum voor zelfstandige woonruimte, en wordt vastgesteld in het realisatiebesluit.

14.3 De vergoeding wordt per huishouden éénmalig verstrekt, ongeacht het aantal verhuizingen binnen het project, met dien verstande dat de vergoeding – voor zover wettelijk verplicht – afhankelijk kan zijn van

het aantal feitelijke verhuiskostenbewegingen.

14.4 Uitbetaling gebeurt in twee termijnen:

- De eerste helft bij ondertekening van het huurcontract van de nieuwe woning en formele huuropzegging.
- De tweede helft na correcte oplevering van de oude woning en inlevering van de sleutels.

Artikel 15 – Vergoeding voor Zelf

Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

15.1 Huurders mogen zelf aangebrachte voorzieningen vóór aanvang van de werkzaamheden verwijderen, mits dit veilig en verantwoord gebeurt.

15.2 PZC kent een regeling voor ZAV's vanaf huurovereenkomsten die zijn ingegaan vanaf datum 1 juli 2022. Indien een verandering met toestemming is aangebracht, kan de huurder recht hebben op een (rest) waardevergoeding, op basis van ouderdom, staat en investeringswaarde.

15.3 Geen vergoeding wordt verstrekt voor:

- Wand- of vloerbekleding;
- Aanpassingen zonder toestemming;
- Veranderingen die de sloopkosten verhogen (deze moeten alsnog verwijderd



worden).

15.4 Indien tijdelijke verwijdering van ZAV's nodig is bij renovatie in bewoonde staat, is er géén recht op vergoeding, tenzij sprake is van een onredelijke situatie. In die gevallen kan een beroep worden gedaan op een hardheidsclausule, mits de voorziening passend en vooraf geaccordeerd was.

Artikel 16 – Maatwerk bij herhuisvesting

16.1 PZC gaat ervan uit dat huurders zelf hun verhuizing organiseren. Indien dit niet haalbaar is – vanwege fysieke, mentale of financiële kwetsbaarheid – biedt PZC ondersteuning:

- Medewerkers van het herhuisvestingsteam voeren individuele gesprekken met huurders;
- Hierbij wordt gekeken naar eventuele problemen (zoals beperkte zelfredzaamheid, dementie of ontbreken van netwerk) en biedt PZC hulp bij verhuizing, administratie, inschrijving of coördinatie met zorgverleners;
- Maatwerk wordt afgestemd met de huurder, diens vertegenwoordiger of betrokken zorgcoördinator.

16.2 In uitzonderlijke gevallen (zoals wetswijzigingen of urgente situaties op een locatie) is PZC bereid tot tussentijdse aanpassing van dit Sociaal Plan. Eventuele herzieningen worden altijd voorzien van een datum en besluitnummer van het bestuur.

Artikel 17 – Geschillenregeling

17.1 Ter uitvoering van dit Sociaal Plan wordt een onafhankelijke bezwaar-/geschillencommissie ingesteld (hierna: “de Commissie”).

17.2 De Commissie behandelt individuele bezwaren van huurders over de toepassing van dit Sociaal Plan, waaronder:

- vergoedingen;
- herhuisvesting;
- interpretatie van bepalingen.

nb: De Commissie behandelt geen bezwaren tegen het sloopbesluit als zodanig.

17.3 De Commissie bestaat uit drie leden:

- één lid namens verhuurder;
- één lid namens de bewonerscommissie;
- één onafhankelijke voorzitter, gezamenlijk aangewezen.

17.4 Bezwaar wordt schriftelijk en gemotiveerd ingediend binnen 3 weken na dagtekening van het besluit. Verhuurder bevestigt ontvangst binnen 5 werkdagen.

De huurder wordt in de gelegenheid gesteld zijn bezwaar mondeling toe te lichten, tenzij hij hiervan afziet. De Commissie brengt binnen 3 weken na ontvangst van het volledige dossier een schriftelijk advies uit. Indien nodig kan de Commissie deze termijn eenmalig met 2 weken verlengen, onder opgave van redenen.

17.5 De Commissie brengt een zwaarwegend advies uit. Verhuurder neemt binnen 2 weken na ontvangst van het advies een besluit. Afwijkingen van het advies worden schriftelijk gemotiveerd.

Het indienen van bezwaar heeft in beginsel geen opschortende werking, tenzij de Commissie anders adviseert in individuele

gevallen.

17.6 De kosten van de Commissie komen voor rekening van verhuurder.

Artikel 18 – Hardheidsclausule

18.1 Indien dit Sociaal Plan in een individuele situatie tot aanzienlijk nadeligere gevolgen leidt dan voor andere huurders in vergelijkbare omstandigheden, kan de huurder een schriftelijk verzoek indienen om gemotiveerd af te wijken van (een onderdeel van) dit Plan. PZC neemt hierover binnen 30 dagen een besluit en deelt dit schriftelijk, met onderbouwing, mee aan de huurder.

18.2 PZC houdt een intern dossier bij van ingediende verzoeken op basis van de hardheidsclausule en de genomen besluiten. Deze informatie wordt betrokken bij de (tussentijdse) evaluatie van dit Sociaal Plan.

Artikel 19 – Evaluatie

19.1 Twee jaar na inwerkingtreding wordt dit Sociaal Plan geëvalueerd. Bij de evaluatie worden in ieder geval betrokken:

- het bestuur van PZC;
- vertegenwoordigers van huurders;
- de/een juridisch adviseur met kennis van zorg- én huurrecht.

19.2 Indien nodig wordt het Plan aangepast aan gewijzigde wetgeving (bijv. Woningwet, Wet langdurige zorg, Wmo 2015) of beleidsontwikkelingen binnen PZC of de zorgsector.

19.3 In uitzonderlijke gevallen (zoals wetswijzigingen of urgente situaties op een locatie) is PZC bereid tot tussentijdse aanpassing van dit Sociaal Plan. Eventuele herzieningen worden altijd voorzien van een datum en besluitnummer van het bestuur.



