

Sociaal Plan

Regenboogflats

Van Raaltestraat 1 – 99
Troelstraweg 265 – 363
Colijnstraat 1 – 99
Ruys de Beerenbrouckstraat 1 – 99
De Meesterstraat 1 – 99



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Renovatie en dringende werkzaamheden	5
Besluit tot renovatie	5
Het verschil tussen renovatie en dringende werkzaamheden	5
Renovatie	5
Dringende werkzaamheden	5
Het verkrijgen van 70% goedkeuring voor het renoveren van de Regenboogflats	5
Het schriftelijk redelijk voorstel: de bewonersbrochure en het sociaal plan	6
Tijdsplanning	6
Tegemoetkoming in de kosten	6
Tegemoetkoming	6
Uitbetaling tegemoetkoming	6
Extra dienstverlening	6
Ontzorgen	6
Tijdelijke huisvesting voor bewoners	7
De woningen worden gemeubileerd en voorzien van inventaris	7
De huur van uw woning loopt door	7
Gebruikersovereenkomst	7
Zonneschermen	7
Elektrisch koken	7
Huurverhoging	8
Huidige situatie; huurbevriezing	8
Huurverhoging	8
Servicekosten	8
Garages en bergingen	8
Garages zijn enkele maanden niet bereikbaar en beschikbaar	8
Huurstop voor het niet kunnen gebruiken van de garages	8
Bergingen	9
Verhuizen	9
Communicatie	9
Keukentafelgesprekken	9
Ondersteuning wanneer nodig	9
Dagelijkse planning	9
Veilig omgaan met uw bezittingen	9
Samen met u	9
Tot slot	9
Klachten en geschillen	9

Wat te doen bij schade?	10
Hardheidsclausule	10
Huurtoeslag	10
Contact opnemen	10
Vragen over de werkzaamheden stelt u aan Bouwgroep Peters	11
Alle overige vragen stelt u aan l'escaut	11
Heeft u een reparatieverzoek?	11

Inleiding

In oktober 2024 heeft l'escaut het definitieve besluit genomen om de Regenboogflats te renoveren en te verduurzamen. Na uitgebreid onderzoek is besloten werkzaamheden uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de staat van de complexen. Dit noemen we dringend onderhoud. Daarnaast voeren we renovatiewerkzaamheden uit die zorgen voor meer wooncomfort en een betere isolatie. Denk hierbij aan nieuwe gevels, verbeterde ventilatie, vernieuwde installaties en de overstap naar elektrisch koken.

We begrijpen dat deze werkzaamheden veel vragen bij u kunnen oproepen. Tijdens de renovatie krijgt u te maken met aanpassingen in uw woning, een tijdelijke verhuizing en praktische gevolgen in uw dagelijks leven. In dit Sociaal Plan leggen we daarom zo concreet mogelijk uit:

- wat wij gaan doen in en rondom uw woning;
- welke gevolgen dit voor u heeft;
- welke afspraken en tegemoetkomingen voor u gelden;
- op welke ondersteuning u kunt rekenen;
- wat wij van u als bewoner verwachten;
- hoe en wanneer u keuzes kunt maken.

We hebben dit plan zo duidelijk mogelijk opgesteld, zodat u precies weet wat u kunt verwachten. Het Sociaal Plan biedt een goede balans tussen informatie over de werkzaamheden en afspraken die uw belangen als huurder beschermen.

De afspraken in dit Sociaal Plan gelden voor alle bewoners van de Regenboogflats en blijven van kracht gedurende de gehele looptijd van het project. U kunt dit document zien als onze gezamenlijke leidraad: een manier om te zorgen voor duidelijkheid, wederzijds vertrouwen en een goede uitvoering van het gehele proces.

Reglement inzake sloop, renovatie en dringende werkzaamheden

Op het moment dat het renovatiebesluit is genomen, is het *Reglement inzake sloop, renovatie en dringende werkzaamheden* van kracht. In dit reglement staan alle rechten en plichten over sloop, renovatie en dringende werkzaamheden. U kunt dit reglement terugvinden op onze website. Voor de Regenboogflats geldt dat er zowel sprake is van renovatie als van dringende werkzaamheden.

Wat is het Sociaal Plan?

Dit Sociaal Plan is een aanvulling op het algemene reglement. Hierin staan de afspraken die specifiek voor dit project gelden. U leest hierin welke rechten en plichten voor u als bewoner belangrijk zijn, welke tegemoetkomingen en diensten gelden en hoe wij u tijdens het proces ondersteunen. De afspraken gelden voor alle 250 woningen inclusief garages en bergingen in het project Regenboogflats.

De ingangsdatum van het Sociaal Plan noemen we de *peildatum*. Voor de Regenboogflats is dat de datum waarop de werkzaamheden beginnen. Deze datum weten we nog niet precies en wordt later met u gecommuniceerd. De regels gelden alleen voor de officiële huurder(s) van de woning.

Persoonlijk gesprek

Wij kunnen in dit Sociaal Plan niet elke situatie beschrijven. Daarom voeren wij met u een persoonlijk gesprek (het keukentafelgesprek). Tijdens dit gesprek bespreken we uw situatie, woonwensen en mogelijkheden. Ook kijken we samen of er omstandigheden zijn waarmee we rekening kunnen houden en op welke manier wij of anderen u hierbij kunnen ondersteunen.

Renovatie en dringende werkzaamheden

Besluit tot renovatie

In oktober 2024 heeft l'escout het definitieve besluit genomen om de Regenboogflats volledig te renoveren. Met deze renovatie zorgen we ervoor dat de woningen de komende 35 tot 50 jaar van goede kwaliteit blijven. Om dat te bereiken, voeren we verschillende werkzaamheden uit, waaronder:

- het vernieuwen en herinrichten van de entree;
- het maken van een ruimte voor scootmobielen;
- het maken van een ruimte voor e-bikes
- het vernieuwen van de voor- en achtergevels, inclusief alle buitengevelkozijnen;
- het vernieuwen en verduurzamen van de collectieve verwarmingsinstallatie;
- het vernieuwen van de verwarmings- en ventilatie-installaties in de woningen;
- het isoleren van de kopgevels;
- het isoleren van het dak en vervangen van de dakbedekking;
- het plaatsen van een nieuwe noodtrap aan de zijkant van de flat;
- het vervangen van de balkons;
- het vervangen van de galerijen.

Het verschil tussen renovatie en dringende werkzaamheden

Bij de werkzaamheden aan de Regenboogflats maken we onderscheid tussen renovatie en dringende werkzaamheden.

- **Renovatiewerkzaamheden** zorgen voor een verbetering van uw woning en verhogen uw wooncomfort.
- **Dringende werkzaamheden** zijn noodzakelijk onderhoudswerkzaamheden die niet kunnen worden uitgesteld.

In dit project voeren we beide soorten werkzaamheden uit: werkzaamheden die uw woongenot verhogen én onderhoud dat nodig is om de flats in goede staat te houden.

Renovatie

De renovatiewerkzaamheden aan de Regenboogflats bestaan uit:

- het vernieuwen en herinrichten van de entree;
- het maken van een ruimte voor scootmobielen;
- het maken van een ruimte voor e-bikes
- het vernieuwen van de voor- en achtergevels, inclusief alle buitengevelkozijnen;
- het vernieuwen en verduurzamen van de collectieve verwarmingsinstallatie;
- het vernieuwen van de verwarmings- en ventilatie-installaties in de woningen;
- het isoleren van de kopgevels;
- het isoleren van het dak en vervangen van de dakbedekking;
- het plaatsen van een nieuwe noodtrap aan de zijkant van de flat.

Dringende werkzaamheden

Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die niet kunnen worden uitgesteld zonder dat dit nadelige gevolgen heeft. Iedere huurder is verplicht l'escout in de gelegenheid te stellen deze werkzaamheden uit te voeren.

De dringende werkzaamheden aan de Regenboogflats bestaan uit:

- het vervangen van de balkons;
- het vervangen van de galerijen.

Het verkrijgen van 70% goedkeuring voor het renoveren van de Regenboogflats

Omdat er sprake is van een renovatie waarbij het wooncomfort toeneemt, moet l'escout 70% goedkeuring ophalen. Hiervoor doet l'escout een schriftelijk redelijk voorstel aan alle huurders van de Regenboogflats. Dit doen we voor elke flat apart.

Het schriftelijk redelijk voorstel: de bewonersbrochure en het sociaal plan

U bent als huurder verplicht om l'escaut in de gelegenheid te stellen de renovatie uit te voeren, mits u daarvoor een redelijk voorstel ontvangt. Zo'n voorstel moet concreet en duidelijk zijn. Het beschrijft precies welke werkzaamheden er plaatsvinden, wat de gevolgen zijn voor u als bewoner en op welke manier er rekening wordt gehouden met uw belangen. Voor de Regenboogflats bevat het redelijk voorstel de bewonersbrochure en het sociaal plan.

In het voorstel wordt onderscheid gemaakt tussen de dringende werkzaamheden en de renovatiewerkzaamheden.

Tijdsplanning

De werkzaamheden aan de Regenboogflats worden per flat uitgevoerd. De renovatie van één flat duurt naar verwachting ongeveer twaalf maanden. In totaal duurt het volledige project ongeveer vijf jaar.

De volgorde van de werkzaamheden per flat is als volgt:

- Troelstraweg – start in 2026
- Van Raaltestraat – start in 2027
- De Meesterstraat – start in 2028
- Ruys de Beerenbrouckstraat – start in 2029
- Colijnstraat – start in 2030

Tegemoetkoming in de kosten

Tegemoetkoming

We begrijpen dat een renovatie ongemak en overlast kan veroorzaken. U kunt tijdelijk minder gebruikmaken van uw woning of bepaalde ruimtes. Daar tegenover staan verbeteringen in wooncomfort na afloop van de werkzaamheden. Ook kunnen er voor u extra kosten ontstaan. Voor dit project gelden daarom de volgende tegemoetkomingen:

- **Ongemakketegemoetkoming:** € 150,00 wanneer u tijdelijk niet in uw eigen woning kunt verblijven en l'escaut voor een wisselwoning zorgt.
- **Elektrisch koken:** € 600,00 tegemoetkoming voor de aanschaf van een elektrische kookplaat en bijbehorende pannenset.
- **Raamstoffering:** € 45,00 per vierkante meter tot een maximum van € 500,00.

In totaal komt dit neer op een maximale tegemoetkoming van **€ 1.250,00 per appartement**.

Dit Sociaal Plan geldt voor de gehele looptijd van het renovatieproject. Met ingang van de uitvoering van de werkzaamheden treedt het Sociaal Plan in werking (peildatum). Jaarlijks worden de bedragen voor tegemoetkomingen per 1 juli aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "Consumenten prijsindex alle huishoudens".

Uitbetaling tegemoetkoming

U ontvangt de tegemoetkoming zodra de werkzaamheden aan de flat waarin u woont van start gaan. Heeft u op dat moment een betalingsachterstand bij l'escaut? Dan verrekenen wij het bedrag van de tegemoetkoming met de betalingsachterstand.

Heeft u een betalingsregeling afgesproken die u nakomt? Dan verrekenen wij het bedrag van de tegemoetkoming **niet** met de openstaande huur.

Extra dienstverlening

Ontzorgen

Een groot onderhouds- of renovatieproject brengt vaak veel met zich mee. Naast het verminderd woongenot en allerlei ongemak, veroorzaakt het soms onrust en stress. Daarom is het belangrijk dat we onze huurders ontzorgen. l'escaut kan afhankelijk van het project

allerlei voorzieningen inzetten of maatregelen treffen, om het voor huurders prettiger en makkelijker te maken.

Vorbereidend op, of als gevolg van de werkzaamheden, verwachten we dat de huurders zelf ook werkzaamheden verrichten. Bijvoorbeeld het leeghalen van de kamers, verwijderen van gordijnen of het opnieuw behangen en schilderen. We begrijpen dat dit niet voor iedereen even gemakkelijk is. Tijdens het keukentafelgesprek bespreken we uw persoonlijke situatie. Wanneer er omstandigheden zijn waardoor u extra hulp nodig heeft, zoeken we samen naar een passende oplossing of maatwerkondersteuning.

Tijdelijke huisvesting voor bewoners

Tijdens de vervanging van de galerijen en balkons kunt u tijdelijk niet in uw woning blijven, omdat er dan geen veilige toegang tot de flat is. U verblijft in die periode maximaal vier weken in een tijdelijke woning.

l'escout zorgt voor volledig ingerichte tijdelijke woningen in de Regenboogflats. In eerste instantie worden deze woningen verspreid over meerdere flats, maar naarmate de renovatie vordert, verplaatsen we alle tijdelijke woningen naar de Troelstraweg, omdat die als eerste klaar zal zijn.

De woningen worden gemeubileerd en voorzien van inventaris

De tijdelijke woningen zijn volledig gemeubileerd en voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen. U kunt hierbij denken aan een koelkast, vriezer, wasmachine, keukinventaris, meubels en andere huisraad. Zelf neemt u alleen uw persoonlijke spullen mee, zoals kleding en beddengoed. In de wisselwoning is een televisie en internet aanwezig.

De huur van uw woning loopt door

Voor een tijdelijke woning betaalt u geen huur. De huur van uw eigen woning loopt door. De afspraken met de u rondom het gebruik van de tijdelijke woning leggen we schriftelijk vast in een gebruikersovereenkomst. Wilt u liever zelf een tijdelijke woonplek regelen, bijvoorbeeld bij familie of vrienden? Dat mag uiteraard ook. In dat geval blijft de huur van uw eigen woning eveneens doorlopen.

Gebruikersovereenkomst

Wanneer u tijdelijk verhuist naar een wisselwoning, tekent u een gebruikersovereenkomst. Hierin staan de regels en afspraken over het gebruik van de tijdelijke woning, zoals schoonhouden, eventuele schade, en het niet roken in de woning. Zodra u weer kan terugkeren naar uw eigen woning, wordt de wisselwoning schoongemaakt door een schoonmaakbedrijf en gereed gemaakt voor een nieuwe bewoner. Ook controleren we dan de inventaris.

Zonneschermen

Tijdens de keukentafelgesprekken wordt er gekeken of u een zonnescherf heeft. Als u een zonnescherf heeft, wordt deze verwijderd door de aannemer. U heeft de keuze het zonnescherf af te laten voeren of te behouden voor eventuele verkoop. Uw zonnescherf past niet meer op het nieuwe balkon. Tijdens de keukentafelgesprekken geven we u een offerte voor een nieuw zonnescherf. U bepaalt zelf of u hiervan gebruik wilt maken. Voor zonneschermen verleent l'escout geen tegemoetkoming volgens het tegemoetkomingsbeleid.

Elektrisch koken

Alle appartementen gaan over op elektrisch koken. U schaft zelf een elektrische kookplaat en eventueel een bijpassende pannenset aan. U krijgt hiervoor een tegemoetkoming van € 600,00.

Om u te ontzorgen hebben wij bij Electro World AVA verschillende offertes opgevraagd voor een elektrische kookplaat. Deze offertes ontvangt u tijdens het keukentafelgesprek en nemen we dan met u door. U kunt daarna zelf bij Electro World AVA uw kookplaat bestellen. Als u daar hulp bij nodig heeft dan ondersteunen we u daarin. Regelt u liever een kookplaat via een andere partij? Dat kan uiteraard ook.

Huurverhoging

Huidige situatie; huurbevriezing

U heeft als bewoner van de Regenboogflats sinds 1 juli 2022 0,5% korting op de huursom. Destijds is er afgesproken dat deze korting geldt tot 1 juli 2023, ervan uitgaande dat de werkzaamheden dan zouden starten. Omdat dit niet het geval was, is er in juni 2023 besloten over te gaan op een huurbevriezing van de Regenboogflats per 1 juli 2023. Deze bevriezing is van kracht totdat de werkzaamheden zijn afgerond en wordt per flat beoordeeld.

Huurverhoging

Na het afronden van de werkzaamheden voeren we een huurverhoging door van € 40,00 voor alle appartementen. De huur van een woning wordt bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS). Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de huur wordt. Na afloop van de werkzaamheden gaan alle appartementen er gemiddeld 35 punten op vooruit.

Servicekosten

Op dit moment bestaan de servicekosten uit de kosten voor centraal gasverbruik, elektra en kookgas. Na de renovatie verandert dit:

- U kookt niet meer op gas maar op een elektrische kookplaat.
- Net als de elektriciteit wordt ook het warme water en de verwarming per appartement gemeten en afgerekend.

Na de renovatie heeft u minder energie nodig om uw appartement te verwarmen. Hoeveel minder is per huishouden verschillend. Dit hangt onder andere af van uw stookgedrag en hoe lang u de douche gebruikt. Het energieverbruik hangt ook af van hoe koud het buiten is en of de warmtepomp dan genoeg warmte kan leveren. Is dat niet het geval, dan slaat de cv-ketel aan om bij te verwarmen op gas.

Of uw energierekening straks lager wordt, is daarnaast ook nog afhankelijk van de prijs voor elektra en gas. Hier hebben we geen invloed op. Wat we wél kunnen garanderen is dat we met het nieuwe systeem eerlijker kunnen afrekenen. U betaalt straks alleen wat u zelf verbruikt. We raden u aan het voorschotbedrag bij uw energieleverancier te verhogen omdat de nieuwe apparaten meer stroom verbruiken.

Garages en bergingen

Garages zijn enkele maanden niet bereikbaar en beschikbaar

De doorlooptijd van de werkzaamheden per flat bedraagt ongeveer één jaar. Op het moment dat de steigers worden opgebouwd, zijn de garages aan de voor- en achterkant van de flat niet bereikbaar en ook niet beschikbaar. Vanwege de steigers is het niet mogelijk om voertuigen in en uit te laten rijden en zijn de garages vanwege veiligheidsoverwegingen niet beschikbaar. Dit betekent dat, zolang de steigers er staan, u geen gebruik kunt maken van uw garage.

Huurstop voor het niet kunnen gebruiken van de garages

Op het moment dat de garages niet bereikbaar en beschikbaar zijn, volgt er een huurstop. Dit betekent dat u tijdens deze periode geen huur hoeft te betalen voor uw garage.

Heeft u een garage? Dan vragen wij u vooraf te bekijken welke spullen u nodig heeft in de periode dat uw garage niet beschikbaar is. U bent zelf verantwoordelijk voor het regelen van eventueel een andere opslagruimte van spullen of motorvoertuigen.

Bergingen

De bergingen blijven beschikbaar.

Verhuizen

Wilt u verhuizen omdat u opziet tegen de renovatie? Dan is het belangrijk dat u zich inschrijft als woningzoekende op de website: www.zuidwestwonen.nl. U kunt dan zelf reageren op een andere vrijkomende sociale huurwoning.

Communicatie

Keukentafelgesprekken

Voordat de werkzaamheden starten, voeren we een keukentafelgesprek met u. Tijdens dit gesprek vindt er een technische opname van de woning plaats en bespreken we uw persoonlijke situatie. En kijken we samen wat er nodig is om de werkzaamheden goed te laten verlopen.

Ondersteuning wanneer nodig

Wanneer u zelf geen hulp kunt krijgen van familie, vrienden of kennissen, kunnen wij of de aannemer helpen bij praktische zaken, zoals het verplaatsen van meubels, het afhalen en ophangen van gordijnen of het vrijmaken van ruimtes.

Dagelijkse planning

Voordat de werkzaamheden in uw woning starten, ontvangt u een planning. Hierin staat precies wat er per dag gaat gebeuren, zodat u weet wanneer welke werkzaamheden plaatsvinden.

Veilig omgaan met uw bezittingen

Tijdens de werkzaamheden worden uw meubels en spullen waar nodig afgedekt. Wij en onze aannemers gaan zorgvuldig met uw woning en bezittingen om. U krijgt een kleine kluis ter beschikking om waardevolle spullen veilig op te bergen.

Samen met u

De renovatie van de Regenboogflats is een groot project. Uw medewerking en begrip zijn daarbij onmisbaar. We vinden het belangrijk dat u goed geïnformeerd bent en precies weet wat er gaat gebeuren. Daarom nemen wij – samen met de aannemer – u stap voor stap mee in het hele proces. U ontvangt op tijd de juiste informatie, zodat u weet wat er van u wordt verwacht en wat u van ons kunt verwachten. Op die manier zorgen we er samen voor dat de werkzaamheden zo soepel mogelijk verlopen.

Tot slot

Klachten en geschillen

Wij proberen eventuele klachten altijd eerst samen met u op te lossen. Mocht dat niet lukken, dan kunt u de klacht voorleggen aan de onafhankelijke **Regionale Klachtencommissie Zuid-West**. Deze commissie behandelt ook geschillen die voortkomen uit de toepassing of uitvoering van dit Sociaal Plan. Onze klachtenprocedure vindt u op onze website.

Wat te doen bij schade?

Door het treffen van voorzorgsmaatregelen beperken we samen met u de kans op schade. Toch kan het gebeuren dat er tijdens de werkzaamheden schade ontstaat aan goederen of huisraad. Als u ziet dat er een medewerker van de aannemer schade veroorzaakt aan goederen of huisraad, volgt u dan de onderstaande stappen. De schade wordt vervolgens netjes afgehandeld. Schade die u zelf veroorzaakt, wordt niet vergoed.

Heeft u schade aan uw eigendommen?

Dan doet u het volgende:

- Meld schade binnen vijf werkdagen bij de bewonersbegeleider van Bouwgroep Peters. U ontvangt dan een schadeformulier.
- Is de schade niet (direct) door de uitvoerder op te lossen? Meld dan de schade schriftelijk bij uw eigen inboedelverzekering. Uw eigen inboedelverzekering handelt het dan verder af met u en met de verzekering van de aannemer. Verzekeraars willen altijd dat u schade direct meldt. Doe dat in elk geval binnen 48 uur. Als u nog geen inboedelverzekering heeft, dan adviseren wij u dit alsnog te nemen.
- Herstel de schade nooit zelf voordat u deze heeft gemeld. Na herstel kan de schade namelijk niet meer (goed) worden beoordeeld. Als het noodzakelijk is dat u de schade direct herstelt, overlegt u dit dan eerst met de bewonersbegeleider.

Hardheidsclausule

Als u door de werkzaamheden te maken krijgt met bijzondere persoonlijke omstandigheden waar dit Sociaal Plan niet in voorziet, kunt u schriftelijk een verzoek indienen bij l'escout. Wij bekijken dan of we van de regeling kunnen afwijken of aanvullende maatregelen kunnen treffen.

Na uw verzoek maken wij binnen twee weken een afspraak voor een persoonlijk gesprek. Vervolgens ontvangt u een schriftelijke reactie met een gemotiveerd besluit. Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u het geschil voorleggen aan de **Regionale Klachtencommissie Zuid-West**.

De hardheidsclausule treedt in werking gelijktijdig met de ingangsdatum van het Sociaal Plan (peildatum).

Huurtoeslag

Voor vragen over huurtoeslag of het wijzigen van uw toeslag kunt u terecht bij de Belastingdienst via www.belastingdienst.nl of telefonisch via 0800-0543. U heeft hiervoor een DigiD nodig. U kunt op de website ook een proefberekening maken om te zien op hoeveel huurtoeslag u recht heeft na de renovatie. Op deze website leest u meer informatie over huurtoeslag: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/huurtoeslag>.

Contact opnemen

Heeft u vragen? Stel ze gerust! Hieronder vindt u de gegevens van uw contactpersonen.

Vragen over de werkzaamheden stelt u aan Bouwgroep Peters

U kunt uw vragen over de uitvoering van de werkzaamheden vanaf 1 februari 2026 stellen aan Bouwgroep Peters.

- Ad van Sluijs, uitvoerder
- André Verloo, werkvoorbereider
- Vincent de Leeuw, projectleider

Zij zijn bereikbaar via:

- E-Mail: 1223regenboogflatsvlissingen@bouwgroep-peters.nl
- Telefoon: 0118 61 66 16

Alle overige vragen stelt u aan l'escaut

- Erwin de Groot, projectleider
- Eileen Kooman, wijkconsulent

Zij zijn bereikbaar via:

- E-mail: regenboogflats@lescaut.nl
- Telefoon: 0118 42 23 00

Heeft u een reparatieverzoek?

Voor het indienen van reparatieverzoeken kunt u contact opnemen met l'escaut via info@lescaut.nl of (0118) 42 23 00. Op werkdagen zijn wij van 09.00 uur tot 16.00 uur bereikbaar.