

# Algemeen Model Sociaal Statuut Woonbond

## Inhoud:

1	Inleiding.....	2
2	Definities .....	2
3	Algemeen .....	3
4	Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting.....	3
4.1	Vervolg communicatie en procedure bij renovatie.....	5
4.2	Vervolg communicatie en procedure bij een nieuwe woning.....	5
5	De vier mogelijkheden voor verbetering en vernieuwing.....	6
5.1	Renovatie in de bewoonde woning.....	6
5.2	Verhuizen binnen de buurt.....	7
5.3	Tijdelijke huisvesting en terugkeer in de buurt .....	7
5.4	Verhuizen uit de buurt.....	8
6	Herhuisvesting algemeen.....	9
7	Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied.....	9
8	Betaalbaarheid.....	10
9	Vergoedingen.....	10
10	Indexering .....	11
11	Vertraging.....	12
12	Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) .....	12
13	Beheer en leefbaarheid.....	12
14	Dienstverlening ten behoeve van de huurders.....	13
15	Tevredenheid huurders.....	13
16	Geschillenregeling .....	13
17	Hardheidsclausule .....	13

## 1 Inleiding

Het onderstaande sociaal statuut is het model dat de Woonbond hanteert als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van individuele huurders bij sloop en renovatie. Dit model zal op plaatselijk niveau verder moeten worden ingevuld. Over eventuele wijzigingen van het model kan overeenstemming worden bereikt tussen verhuurder(s) en huurdersorganisatie. Dit model is opgesteld in december 2016 en wordt wanneer nodig aangepast.

## 2 Definities

### **Wijkvernieuwingsplan**

Het geheel van samenhangende inspanningen op het gebied van leefbaarheid, verbetering en/ of vernieuwing van de woningen, verbetering van de voorzieningen, waardoor de huurders van het gebied een kans op een wooncarrière wordt geboden en waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in het gebied op een hoger niveau wordt gebracht.

### **Sloop**

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning.

### **Renovatie**

Onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of groot onderhoud. Dit zijn: voorzieningen, die voor het aanbrengen niet aanwezig waren  
voorzieningen, die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Denk hierbij aan elektrische installaties.  
luke voorzieningen  
Voorzieningen worden niet aangemerkt als geriefsverbetering als zij worden getroffen om een gebrek op te heffen.

### **Ingrijpende renovatie**

Renovatie of woningverdeling waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat.

### **Niet ingrijpende renovatie**

Renovatie of woningverbetering waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is.

### **Groot onderhoud**

Omvangrijk pakket van werkzaamheden, waarbij onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren hersteld of vervangen worden.

### **Wooncarrière**

Verhuizing naar een andere woning of wijziging van de gehuurde woning, waardoor deze aansluit op de veranderde woonwensen van de huurder.

### **Huurovereenkomst**

Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder

Tijdelijke verhuur:

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan op basis van de Leegstandwet of Burgerlijk Wetboek artikel 271.1 (wisselwoning bij sloop of renovatie).

### **Huurder**

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

**Verhuurder**

de instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval .....

**Huurdersorganisatie**

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurder en verhuurder.

**Peildatum**

Dit is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie.

Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders ingevolge een besluit van de verhuurder en met inachtneming van de huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van een stadsvernieuwingsurgentie.

### 3 Algemeen

**Vaststelling**

Het sociaal statuut is vastgesteld op ..... (datum) door het bestuur van ..... (verhuurder) en zal vanaf deze datum gelden tot ....

**Toepassing**

Het sociaal statuut is van toepassing op alle woningen van ..... (verhuurder) waarbij sloop, ingrijpende renovatie, niet ingrijpende renovatie of een combinatie van deze maatregelen wordt uitgevoerd.

**Werkingsgebied**

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders die:  
een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en  
bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en  
feitelijk in de woning woonachtig zijn.

**Huisvestingsverordening**

Op dit sociaal statuut is de Huisvestingsverordening van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt, zal het sociaal statuut hierop worden gecontroleerd en zondig aangepast.

**Wet- en regelgeving**

De regels in dit sociaal statuut zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurders van kracht en zal de verhuurder deze respecteren. In deze regeling staan met name zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

**Evaluatie**

Dit sociaal statuut wordt elke twee jaar geëvalueerd met de huurdersorganisatie.

### 4 Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting.

**Woonwensenonderzoek**

De verhuurder en huurdersorganisatie laten de wensen van de huurders ten aanzien van hun woonruimte en eventuele verhuishwensen onderzoeken voorafgaand aan het ontwikkelen van het plan door een gezamenlijk gekozen onderzoeksbureau.

### **Informatieboekje**

De huurder krijgt een informatieboekje met daarin beschreven het voorstel van de verhuurder voor de aanpak van de woningen. Dit is het resultaat van het overleg van de verhuurder en de huurdersorganisatie. In het voorstel worden beschreven de concrete werkzaamheden in en aan de woning, de planning van de uitvoering met datum voor de start en de oplevering in de woning van de huurder, de nieuwe huurprijs en de bijbehorende servicekosten

### **Draagvlak**

Voor een vernieuwingsplan moet een aantoonbaar draagvlak bestaan onder de huurders voordat het plan doorgang kan vinden.

Aanvullend op BW 7:220 moet bij renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw een aantoonbaar draagvlak onder de huurders bestaan voordat het plan doorgang kan vinden. Het draagvlak is aanwezig als ten minste 70% van de huurders instemt met het voorstel van de verhuurder.

Het meten van het draagvlak vindt plaats door de verhuurder in samenwerking met de huurdersorganisatie middels een schriftelijke huis-aan-huis enquête in het gebied van het vernieuwingsplan.

### **Informatie over het besluit**

Nadat de verhuurder het besluit tot sloop of renovatie heeft genomen, worden de huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit tot sloop of de renovatie. Zij krijgen daarbij ook informatie over de rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.

### **Planning werkzaamheden**

De periode tussen bekendmaking van het besluit en de start van de werkzaamheden is 18 maanden bij sloop, 12 maanden bij ingrijpende renovatie en 6 maanden bij niet ingrijpende renovatie.

### **Contactpersoon**

De verhuurder stelt een contactpersoon aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie de vaste contactpersoon van de huurder is.

De contactpersoon bezoekt de huurder en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning.

### **Spreekuur / buurtkantoor / telefoonnummer**

De contactpersoon van de verhuurder houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt gehouden in een ruimte in het vernieuwingsgebied.

Er is een permanent telefoonnummer bij de verhuurder en/of de gemeente open voor vragen en klachten van de huurders.

### **Nieuwsbrief**

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan.

Bewoners van omliggende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

### **Website**

De verhuurder opent een website, waarop de huurder de belangrijkste informatie over het vernieuwingsplan kan lezen.

### **Huisbezoek**

De verhuurder maakt met elk huishouden een afspraak voor een huisbezoek, nadat het besluit is genomen en uiterlijk 12 maanden voor de geplande datum van sloop respectievelijk 6 maanden voor de start van de werkzaamheden voor (wel of niet ingrijpende) renovatie.

Doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- Het informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door de verhuurder;
- Het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- Het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd.

#### **4.1 Vervolg communicatie en procedure bij renovatie**

##### Overeenstemming en renovatiecontract

Als de verhuurder de huurder renovatie van zijn woning heeft aangeboden en de huurder gaat daarmee akkoord, sluiten huurder en verhuurder een renovatiecontract.

In dit contract wordt minimaal beschreven de concrete werkzaamheden in en aan de woning, de planning van de uitvoering met datum voor de start en de oplevering in de woning van de huurder, de huurverhoging en de nieuwe huurprijs met de bijbehorende servicekosten.

#### **4.2 Vervolg communicatie en procedure bij een nieuwe woning**

##### **Zoeken naar de nieuwe woning**

De huurder krijgt voor het zoeken naar een nieuwe woning een zoekperiode van minimaal 6 maanden. De huurder zoekt met gebruikmaking van zijn urgentie zelf naar een nieuwe woning.

Voor het huisvesten van de kandidaten die daarom verzoeken zal de verhuurder actief bemiddelen.

Indien de huurder er niet in slaagt om op eigen initiatief woonruimte te vinden zullen verhuurder en gemeente bemiddeling verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats vanaf drie maanden voorafgaand aan de sloop of start van de renovatiewerkzaamheden.

##### **Opzeggen huurcontract en achterlaten woning**

Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum gelegen vóór de peildatum, dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform de regelingen bij de verhuurder en conform de wettelijke regels. De huurder mag geen vuil en huisraad achterlaten. De woning moet veilig zijn en wind- en waterdicht. De aansluitingen voor gas, elektra en water moeten intact zijn.

Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum ná de peildatum dienen de woning veilig en wind- en waterdicht achter te laten (waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.). De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten.

##### **Naar de nieuwe woning:**

De huurder krijgt één maand voorafgaand aan de beëindiging van de huurovereenkomst van zijn te verlaten woning de huurovereenkomst van zijn nieuwe woning. Hierdoor is hij in de gelegenheid zijn nieuwe woning in te richten, te verhuizen en zijn oude woning volgens afspraak achter te laten. (Zie ook paragraaf 9 vergoedingen: voorkomen dubbele huur)

Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd zullen worden.

## 5 De vier mogelijkheden voor verbetering en vernieuwing

### 5.1 Renovatie in de bewoonde woning

#### **Overlast en schade. "Voorkomen is beter dan genezen"**

De verhuurder maakt afspraken met de aannemer zodat deze voorzorgsmaatregelen treffen om de schades zo veel mogelijk te beperken.

In ieder project wordt door gerichte voorlichting aan de huurder over de te nemen voorzorgsmaatregelen voorkomen dat er schade voor de huurder ontstaat.

Indien tijdens de werkzaamheden schade aan de eigendommen van de huurder wordt veroorzaakt door werknemers van de verhuurder, werknemers van de aannemer of onderaannemers die in opdracht van de verhuurder werkzaamheden verrichten, dan heeft de huurder recht op schadevergoeding van de verhuurder. Hetzelfde geldt ingeval van diefstal.

De verhuurder regelt de schadeclaim met de aannemer en zorgt voor de uitbetaling aan de huurder.

In deze gedragscode worden de noodzakelijke afspraken gemaakt waardoor het werken in een bewoonde woning mogelijk is.

#### **Tijdelijke voorzieningen**

Door het aanbieden van tijdelijke voorzieningen wordt de uitvoering in de bewoonde woning mogelijk gemaakt.

Indien de huurder een deel van de woning moet ontruimen, draagt de verhuurder zorg voor voldoende opslagruimte voor de inboedel.

In het complex wordt een woning beschikbaar gesteld voor dagopvang. Bijvoorbeeld om een kopje koffie te drinken en om uit te rusten.

Indien een voorziening tijdelijk buiten gebruik is wordt deze in een woning in de directe nabijheid beschikbaar gesteld: een wasmachine, toilet en/of doucheruimte.

#### **Vergoeding voor ongemak en overlast**

De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per dag en gaat in op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning, in de zin dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is niet in het betreffende vertrek uitgevoerd kan worden. De vergoeding geldt voor de dagen van het ongemak, plus één week voor en één week na de uitvoering van de werkzaamheden.

De huurder ontvangt de vergoeding als één of meer van de volgende maatregelen worden getroffen:

- compleet opknappen van de badkamer: sanitair en tegelwerk wordt vervangen;
- compleet opknappen van het toilet: sanitair en tegelwerk wordt vervangen;
- compleet opknappen van de keuken: keukenblok en tegelwerk wordt vervangen;
- de complete pui(en) of gevel(s) worden vervangen, (dus niet alleen de voordeur of dubbel glas);
- de complete dakconstructie wordt vervangen: zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant);
- er vindt asbest sanering 'in containment' plaats. Dit betekent dat de woning of een deel ervan afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is;
- het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond door het verplaatsen van wanden.

De vergoeding is gebaseerd op de kale huur van de woning. Dit is de huurprijs exclusief de (eventuele) servicekosten. De hoogte van de vergoeding is een percentage van deze huurprijs, namelijk:

- 80% bij 4 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 60% bij 3 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 40% bij 2 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 20% bij 1 van de bovengenoemde werkzaamheden

### **Vergoeding onkosten herinrichting**

De kosten die de huurder moet maken voor zijn inrichting noodzakelijk door de uitvoering van de werkzaamheden worden vergoed op basis van vervangingswaarde.

*Voor de onkosten wordt een vergoeding gegeven op basis van een taxatie van de vervangingswaarde. Deze wordt 100% uitgekeerd. Door een onafhankelijke taxateur wordt deze waarde vastgesteld. Onder vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag voor het verkrijgen en aanbrengen van naar soort, kwaliteit en afwerking gelijkwaardige zaken.*

### **Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden**

Er kunnen tijdens de uitvoering schades voorkomen, ontstaan tijdens of ten gevolge van de werkzaamheden. Hiervoor is de volgende regeling van toepassing:

Wanneer onderhouds- of renovatiewerkzaamheden in de woning worden uitgevoerd, kan de huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schades. Hieronder wordt een onderscheid gemaakt naar voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schades.

#### **Voorziene herstelwerkzaamheden**

Wanneer ten gevolge van de noodzakelijke werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- of wandafwerkingen ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er wordt geen specifieke vergoeding uitgekeerd.

#### **Onvoorziene schades**

Er kan ook schade ontstaan doordat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade wordt toegebracht aan het interieur. De huurder dient de schade binnen twee werkdagen schriftelijk te melden aan de verhuurder door middel van het daarvoor bestemde formulier. De verhuurder handelt deze schade verder af met de huurder en met de aannemer.

## **5.2 Verhuizen binnen de buurt**

### **Urgentie<sup>i</sup>**

Huurders die verhuizen binnen het vernieuwingsgebied krijgen voorrang als herstructureringskandidaat voor andere herstructureringskandidaten uit de gemeente, boven gewone woningzoekenden en boven andere urgenten. Zij krijgen voorrang bij alle leegkomende bestaande woningen, bij nieuwe huurwoningen, bij nieuwe koopwoningen en te verkopen sociale huurwoningen in het gebied. Bij meerdere kandidaten voor een zelfde woning, geldt als criterium voor de volgorde van toewijzing de woonduur van de kandidaat.

### **Garantie op herhuisvesting**

Huurders die door sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten, krijgen de garantie op herhuisvesting binnen het vernieuwingsgebied.

In het vernieuwingsplan worden door fasering van de werkzaamheden en door passend aanbod voldoende sociale huurwoningen van de overeengekomen kwaliteit en huurprijs gerealiseerd en aangeboden aan de huurder die het recht heeft op deze herhuisvestingsgarantie.

## **5.3 Tijdelijke huisvesting en terugkeer in de buurt**

### **Recht op terugkeer**

De huurder die door de sloop of ingrijpende renovatie zijn woning moet verlaten, heeft het recht op terugkeer in het vernieuwingsgebied. Bij renovatie heeft de huurder het recht op terugkeer in zijn eigen gerenoveerde woning. Bij sloop heeft hij recht op terugkeer in de vervangende nieuwbouw.

### **Wisselwoning**

De huurder die vanwege de sloop of ingrijpende renovatie zijn woning moet verlaten en wil terugkeren in het vernieuwingsgebied heeft recht op een wisselwoning.

De wisselwoning bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het vernieuwingsgebied of in de directe omgeving daarvan. De wisselwoning is passend volgens de Huisvestingsverordening.

De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen is en voorzien van verwarming.

Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan zal de huur van de oude woning gelden als huur van de wisselwoning.

De wisselwoning dient schoon opgeleverd te worden. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.

Het huurcontract voor de wisselwoning wordt gebaseerd op het tijdelijk huurcontract voor wisselwoningen (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 artikel 22a lid b.)

### **Urgentie<sup>i</sup>**

De huurder krijgt de stadsvernieuwingsurgentie, waarmee deze vanuit de wisselwoning kan terugkeren. Met deze urgentie heeft hij voorrang boven huurders met een stadsvernieuwingsurgentie uit een ander vernieuwingsgebied en boven gewone woningzoekenden en boven andere urgenten.

De huurder krijgt voorrang bij leegkomende bestaande woningen, bij nieuwe huurwoningen en te verkopen sociale huurwoningen in het gebied. Bij meerdere kandidaten voor een zelfde woning, geldt als criterium voor de volgorde van toewijzing de woonduur van de kandidaat.

### **Garantie op herhuisvesting**

Huurders die door sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten en die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, krijgen de garantie op herhuisvesting binnen het vernieuwingsgebied. In het vernieuwingsplan worden door fasering van de werkzaamheden en door passend aanbod voldoende sociale huurwoningen van de overeengekomen kwaliteit en huurprijs gerealiseerd en aangeboden aan de huurder die het recht heeft op deze herhuisvestingsgarantie.

## **5.4 Verhuizen uit de buurt**

### **Urgentie<sup>i</sup>**

Huurders die verhuizen buiten het vernieuwingsgebied krijgen als herstructureringskandidaat voorrang boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente.

Stadsvernieuwingsurgenten uit het eigen vernieuwingsgebied hebben voorrang boven stadsvernieuwingsurgenten die van buiten dit gebied komen. Bij meerdere kandidaten met een stadsvernieuwingsurgentie die van buiten komen geldt als eerste criterium de datum van het besluit tot sloop en/of ingrijpende renovatie.

Vervolgens geldt bij meerdere kandidaten voor een zelfde woning als criterium voor de volgorde van toewijzing de woonduur van de kandidaat.

De huurder met een stadsvernieuwingsurgentie krijgt voorrang bij alle leegkomende bestaande woningen, bij nieuwe huurwoningen en te verkopen sociale huurwoningen.

### **Slaagkans**

De huurder geeft aan welke woning zijn voorkeur heeft naar, grootte, huurprijs en woningtype. De verhuurder geeft de huurder informatie over de kans van slagen naar deze woning van zijn voorkeur.

### **Spijtoptanten**

Huurders die vanwege sloop of renovatiewerkzaamheden een andere woning buiten de wijk hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen gedurende één jaar na hun verhuizing een aanvraag indienen voor terugkeer naar een woning in hun oude wijk. Zij worden in dat



geval aangemerkt als urgent. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling kunnen bij terugkeer in de buurt geen aanspraak maken op alle overige bepalingen uit dit sociaal statuut.

## **6 Herhuisvesting algemeen**

### **Gelijkwaardige woning**

De huurder heeft recht op minimaal een gelijkwaardige woning bij verhuizing binnen het vernieuwingsgebied. Onder een gelijkwaardige woning wordt verstaan een woning van hetzelfde woningtype met minimaal hetzelfde vloeroppervlak, minimaal hetzelfde aantal kamers en minimaal dezelfde voorzieningen.

Onder gelijkwaardig wordt eveneens verstaan dat de woning een gelijkwaardige huurprijs en servicekosten heeft. De huurder betaalt evenveel huur per punt volgens het woningwaarderingstelsel. De servicekosten zijn even hoog voor een zelfde voorziening.

### **Passende woning**

De huurder heeft recht op een passende woning binnen de gemeente c.q. de regio. Dit is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden volgens de huisvestingsverordening.

Om de huurder een gelijkwaardige en passende woning te kunnen aanbieden maakt de verhuurder zonedig gebruik van de mogelijkheid sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens boven de inkomensgrens woningtoewijzing van 35.739,- euro (prijspeil 2016) conform de Woningwet 2015 artikel 48 en het BTIV artikel 16.

### **Behoud inschrijfduur**

De huurder behoudt bij verhuizing met stadsvernieuwingsurgentie zijn opgebouwde inschrijfduur c.q. woonduur.

## **7 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied**

Daar waar mogelijk zal de verhuurder gebruik maken van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt om in geval van voorgenomen ingrijpende renovatie of sloop tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan op basis van een door Burgemeester & Wethouders te verlenen vergunning. Deze huurovereenkomsten en ook de eventuele opzegging van deze huurovereenkomst zullen moeten voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandwet.

Indien wordt overgegaan tot tijdelijke verhuur heeft de verhuurder de intentie om de sociale samenhang zo goed als mogelijk te respecteren. De huurdersorganisatie en verhuurder zijn zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuur situatie van een andere aard is dan in een reguliere huursituatie.

De huurprijs van de tijdelijk verhuurde woning is maximaal 50% van de maximaal redelijke huurprijs. Woningen die leeg komen voordat de feitelijke uitvoering van de renovatie een aanvang neemt, zullen zo lang mogelijk tijdelijk worden verhuurd op basis van de Leegstandwet. Vanaf het moment dat tijdelijke verhuur voor de Leegstandwet niet langer mogelijk is, zullen deze woningen tot aan het moment van de start van de uitvoering van de renovatie, en in ieder geval zo lang mogelijk, 'om niet' in bruikleen gegeven worden met een opzegtermijn van twee maanden.

Woningen worden tijdelijk verhuurd nadat de peildatum van het betreffende complex is ingegaan.

De tijdelijke huurder dan wel gebruiker behoudt zijn of haar opgebouwde inschrijfduur of woonduur binnen het woonruimteverdelingssysteem.

## 8 Betaalbaarheid

### Betaalbaarheidgarantie

Iedere huurder binnen het vernieuwingsgebied, waarvan de woning gesloopt of gerenoveerd wordt, krijgt een betaalbaarheidgarantie voor een gelijkwaardige woning. De garantie geldt bij een verhuizing naar een andere bestaande woning. De garantie houdt in dat de huur plus de servicekosten voor de nieuwe woning niet hoger is dan de huidige huurprijs plus servicekosten. Indien de nieuwe woning een ander aantal punten heeft volgens het woningwaarderingssysteem dan betaalt de huurder evenveel huur per punt als in de oude woning.

### Huurgewenning

De huurder krijgt huurgewenning bij gedwongen verhuizing en bij renovatie. Indien hij kiest voor terugkeer in de buurt geldt de huurgewenningsregeling ook.

Er zijn vier voorwaarden bij toepassing van de huurgewenning:

1. Er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe huurprijs moet ten minste 25 euro hoger zijn dan de oude huurprijs.
2. De huurgewenning is van toepassing op huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan de maximale huurprijs waarbij een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag. (710,68 euro prijspeil 2016).
3. Een huishouden met een belastbaar inkomen van niet meer dan 48.000 euro (prijspeil 2016) komt in aanmerking voor de huurgewenning. Deze inkomenseis wordt niet gesteld bij een gedwongen verhuizing zoals bij sloop.
4. De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dit wil zeggen de huur na aftrek van de huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

De huurgewenning geldt voor een periode van 5 jaar. De bijdrage bedraagt:

- in het 1<sup>ste</sup> jaar 100% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 2<sup>de</sup> jaar 80% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 3<sup>de</sup> jaar 60% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 4<sup>de</sup> jaar 40% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 5<sup>de</sup> jaar 20% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag.

### Huurbevrozing

De huurprijs wordt bevroren voor woningen die ingrijpend gerenoveerd of gesloopt worden op het moment van de peildatum.

De huurprijs wordt ook bevroren of verlaagd van woningen die volgens BW 7:207 in geval van vermindering van het huurgenot in aanmerking komen voor huurbevrozing of huurverlaging.

## 9 Vergoedingen

### Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten

De huurder zal door de sloop of door de renovatie voor herinrichting en voor verhuizing naar zijn nieuwe woning geen extra kosten maken. De vergoeding is minimaal de wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten op grond van artikel 7:220 en 7:275 BW.

### **Herinrichting**

De vergoeding voor onkosten voor herinrichting wordt bepaald door middel van een taxatie door een onafhankelijk en beëdigd taxateur. De huurder krijgt een vergoeding op basis van de vervangingswaarde. Onder vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag voor het verkrijgen en aanbrengen van naar soort, kwaliteit en afwerking gelijkwaardige zaken.

Onder herinrichting wordt verstaan nieuwe stoffering en afwerking, die noodzakelijk is geworden door het (gedeeltelijk) renoveren van de woning of het betrekken van de nieuwe woning

### **Verhuiskosten**

De verhuurder maakt met een erkend verhuisbedrijf een afspraak voor de verhuizing van de huurders en betaalt de verhuiskosten.

De overige verhuiskosten worden vergoed: de kosten verhuisberichten, overzetten nutsbedrijven en communicatie (TV, telefoon, internet).

Indien de huurder gebruik maakt van een wisselwoning worden zowel de verhuizing naar de wisselwoning als de verhuizing naar de nieuwe of gerenoveerde woning door de verhuurder vergoed.

### **Vergoeding overige kosten**

De volgende kosten worden door de verhuurder vergoed: administratiekosten van de nieuwe huurovereenkomst, inschrijfkosten woningzoekende, aanvraag stadsvernieuwingsurgentie en leges huisvestingsvergunning.

### **Geen mindering op uitkering**

De verhuurder spreekt met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van de uitkeringsgerechtigden.

### **Voorkomen dubbele huur**

Gedurende de periode dat de huurder zijn te verlaten woning huurt en de huur van zijn nieuwe woning is ingegaan, betaalt hij maximaal twee maanden geen dubbele huur. De huurder betaalt de huur van de nieuwe woning.

### **Vergoeding in hulp en natura**

De verhuurder kan (een deel van) de vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten ook in natura uitbetalen of door hulp te bieden. Bijvoorbeeld een klusjesman voor de herinrichting van de woning. De huurder moet schriftelijk toestemming geven voor vergoeding in hulp of natura in plaats van (een deel van) de afgesproken financiële vergoeding.

### **Uitbetaling**

De vergoeding bij renovatie in de bewoonde woning wordt aan de huurders uitbetaald bij de oplevering van de werkzaamheden door de aannemer.

De vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in delen aan de huurder uitbetaald, zowel in geval van sloop van de woning (waarna de huurder al dan niet terugkeert in de nieuwbouw) als in het geval waarin de huurder tijdelijk de woning moet verlaten in verband met renovatie, en vervolgens in dezelfde woning terugkeert:

- 75% van de vergoeding wordt voldaan op het tijdstip van een maand voorafgaande aan de geplande verhuizing naar andere woonruimte of zoveel later als de feitelijke verhuizing bekend wordt;
- de resterende 25% wordt voldaan op het moment van inleveren van de sleutel van de oude of tijdelijke huurwoning en het daadwerkelijk leeg beschikbaar stellen van de woonruimte.

## **10 Indexering**

Alle bedragen genoemd in dit sociaal statuut worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de 'consumentenprijsindex alle huishoudens', gepubliceerd door het CBS.

Aanpassing van de bedragen van inkomen en huurprijs afkomstig uit de Wet Huurtoeslag vindt plaats volgens de van toepassing zijnde jaarlijkse ministeriele beschikking.

## **11 Vertraging**

### **Vertraging in de planvoorbereiding**

Als de periode tussen het bekendmaken door de verhuurder van zijn voornemen tot renovatie of sloop en het bereiken van overeenstemming met de huurders langer dan twee jaar duurt, dan wordt de huurprijs bevroren.

### **Vertraging in de uitvoering**

Als de periode tussen de start van de uitvoering in de woning langer duurt dan vooraf bij de overeenstemming met de huurder is afgesproken, dan krijgt de huurder korting op de huurprijs. De hoogte van de korting is gelijk aan het aantal dagen vertraging vermenigvuldigd met de huurprijs per dag.

## **12 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)**

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.

De huurder die de huur opzegt ná de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als:

- deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
- deze zijn aangebracht vóór de peildatum;
- de huurder kan aantonen dat de verandering tegen betaling is overgenomen.

De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingen. De verhuurder hanteert dezelfde afschrijftermijnen als bij haar algemeen ZAV-beleid.

Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbetering.

## **13 Beheer en leefbaarheid**

Gemeente, verhuurder en de huurdersorganisatie zetten zich ten tijde van sloop extra in voor de leefbaarheid van het vernieuwingsgebied en de betreffende complexen. Deze organisaties voeren geregeld overleg over te nemen maatregelen om de leefbaarheid te garanderen.

### **Beheer van de woningen**

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

De verhuurder is verplicht om tot het moment van renovatie c.q. sloop van de woningen zorg te dragen voor een zodanige instandhouding van de tot het project behorende woningen, dat deze goed bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt.

### **Leefbaarheid tijdens de uitvoering**

Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien worden gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of zorgt de verhuurder voor andere maatregelen. Post wordt opgeruimd, voortuintjes worden bijgehouden en portieken worden schoongemaakt.

De verhuurder, de gemeente en de huurders zorgen voor het schoonhouden van de omgeving.

De verhuurder zorgt waar nodig voor afvoer van afval en huisraad, eventueel door het plaatsen van containers. De gemeente zorgt voor extra veegbeurten indien noodzakelijk.

In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

## **14 Dienstverlening ten behoeve van de huurders**

De afspraken voor dienstverlening in deze paragraaf zijn bedoeld voor bijzondere groepen huurders en zijn aanvullend op de afspraken genoemd in paragraaf 4 communicatie en procedure.

### **Hulp voor ouderen en minder validen**

Oudere huurders (60-plussers) en mindervaliden kunnen voor het uitvoeren van kleine klusjes ten minste één werkdag gratis een beroep doen op de technische dienst van de verhuurder. Dit geldt zowel voor huurders van ingrijpend te verbeteren als te slopen woningen.

### **Klussendienst**

Bij gebleken behoefte daaraan gaat de verhuurder na of een klussendienst mogelijk is die alle huurders tegen een redelijke vergoeding van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing.

### **Verplaatsen Wmo voorzieningen**

Indien in de te renoveren of te slopen woning voorzieningen o.b.v. de Wmo aanwezig zijn, dan worden deze in de nieuwe of gerenoveerde woning teruggeplaatst. Dit geschiedt zo nodig op basis van een nieuwe WMO aanvraag. Verhuurder dient tijdig, met het oog op tijdige plaatsing van de voorzieningen, in samenwerking met de huurder deze aanvraag voor te bereiden. Gemeente zal de Wmo-aanvraag tijdig behandelen zodanig dat een tijdige plaatsing van de Wmo-voorziening(en) niet in gevaar komt.

## **15 Tevredenheid huurders**

De verhuurder en huurdersorganisatie laten na afloop van de uitvoering van het vernieuwingsplan een onderzoek uitvoeren naar de tevredenheid van de betrokken huurders door een gezamenlijk gekozen onderzoeksbureau.

## **16 Geschillenregeling**

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de klachtencommissie van de verhuurder.

## **17 Hardheidsclausule**

Als dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de

verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten.

De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.

Vastgesteld op d.d.(datum) en ondertekend door:

Huurdersorganisatie

Verhuurder

Gemeente (indien van toepassing)

---

<sup>i</sup> Stadsvernieuwingsurgentie vaak op basis van de gemeentelijk huisvestingsverordening. Als deze niet bestaat of deze categorie ontbreekt kan de corporatie zelf voorrang verlenen.