

WOON

OP

MAAT



SOCIAAL STATUUT

WOONOPMAAT

15 december 2025



Leesbare uitleg bij het Sociaal Statuut

Dit document is geen officieel document. Het is een uitleg in **makkelijke taal** bij het Sociaal Statuut.

In het Sociaal Statuut staan de basisafspraken. Extra afspraken per project staan in het Sociaal Projectplan.

Aan deze uitleg in makkelijke taal kunt u geen rechten ontlelen.

INHOUDSOPGAVE

1. Uitleg over dit document	1
<i>Inleiding</i>	<i>1</i>
<i>Artikel 1 Voor welke huurders het Sociaal Statuut is.....</i>	<i>1</i>
<i>Artikel 2 Wanneer het Sociaal Statuut niet wordt gebruikt</i>	<i>1</i>
2. Hoe we samenwerken en informeren.....	2
<i>Artikel 3 – Hoe we samenwerken en informeren</i>	<i>2</i>
<i>Eerste fase: onderzoek</i>	<i>2</i>
<i>Tweede fase: Plannen maken en kiezen.....</i>	<i>2</i>
<i>Derde fase: we starten</i>	<i>3</i>
<i>Artikel 4 – Algemene informatie.....</i>	<i>4</i>
<i>Artikel 5 – Informatie tijdens het werk.....</i>	<i>5</i>
<i>Artikel 6 – Opleveren van de woning.....</i>	<i>6</i>
3. Een andere plek om te wonen	7
<i>Artikel 7 – Tijdelijk of vast verhuizen</i>	<i>7</i>
4. Fijn wonen	10
<i>Artikel 8 – Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie.....</i>	<i>10</i>
<i>Artikel 9 – Fijn wonen</i>	<i>10</i>
5. Vergoedingen	11
<i>Artikel 10 – Vergoedingen algemeen</i>	<i>11</i>
<i>Artikel 11 – Vergoedingen bij renovatie.....</i>	<i>11</i>
<i>Artikel 12 – Verhuiskostenvergoeding bij sloop</i>	<i>11</i>
<i>Artikel 13 – Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen.....</i>	<i>12</i>
<i>Artikel 14 – Huur en wennen aan een hogere huur.....</i>	<i>12</i>
<i>Artikel 15 – Overige vergoedingen en hulp</i>	<i>13</i>
6. Slotbepalingen	14
<i>Artikel 16 – Spijtregeling</i>	<i>14</i>
<i>Artikel 17 – Klachten</i>	<i>14</i>
<i>Artikel 18 – Afwijken in bijzondere situaties.....</i>	<i>14</i>
7. Begrippen en definitielijst.....	15



1. Uitleg over dit document

Woonopmaat is wettelijk verplicht om regels te hebben bij sloop en renovatie van woningen. Deze verplichte regels staan in het Sociaal Statuut. Dit is een samenvatting van het Sociaal Statuut. Geschreven in makkelijke taal. Staan er woorden in die u niet begrijpt? Achterin vindt u een bergrijpenlijst waarin we die woorden uitleggen.

Inleiding

Het Sociaal Statuut beschrijft de afspraken bij sloop en renovatie van woningen. Het hoort bij wetten en bij de regels van Woonopmaat.

In het Sociaal Statuut staan de basisafspraken. Afspraken per project staan in het Sociaal Projectplan en worden gemaakt met een klankbordgroep. Bijvoorbeeld speciaal voor uw woning of wijk.

Artikel 1 Voor wie is het Sociaal Statuut

Het Sociaal Statuut geldt voor huurders van Woonopmaat in woningen die worden gesloopt of gerenoveerd. U heeft recht op de afspraken als:

- u een vast huurcontract heeft;
- u zelf in de woning woont;
- u niet om een andere reden moet verhuizen.

Het Sociaal Statuut geldt niet voor huurders met een tijdelijk of speciaal huurcontract.

Artikel 2 Wanneer het Sociaal Statuut niet wordt gebruikt

Het Sociaal Statuut wordt niet gebruikt:

- bij normaal onderhoud in de woning;
- wanneer u zelf iets verandert in de woning;
- u in een tijdelijke woning huurt
- bij korte werkzaamheden die binnen één week klaar zijn, terwijl u thuis blijft wonen.

2. Hoe we samenwerken en u informatie geven

Woonopmaat gebruikt vaste stappen bij sloop en renovatie.

Artikel 3 – Hoe we samenwerken en informatie geven

Woonopmaat maakt plannen voor haar woningen voor ongeveer 10 jaar in de toekomst.

Een keuze over sloop of renovatie nemen wij stap voor stap. In elke stap informeren wij bewoners en luisteren wij naar hen. Dat doen we zo:

Eerste fase: onderzoek

Woonopmaat start met onderzoek naar de woningen. Een onderdeel hiervan is een onderzoek onder bewoners.

3.1 Meedenken en meedoen in deze fase

Aan het begin van deze fase is er een klein projectteam van Woonopmaat. Zij zijn het vaste aanspreekpunt voor u. U hoort als bewoners dat er onderzoeken starten. Bewoners krijgen een vragenlijst. En een uitnodiging om mee te praten.

We vertellen bewoners en het Huurdersplatform wat uit het onderzoek komt. Meestal vragen we aan het einde bewoners voor een klankbordgroep. Soms gebeurt dat later.

Tweede fase: Plannen maken en kiezen

We bekijken alle informatie van fase 1. Daarna maken we keuze wat er met de woningen gebeurt.

Dat kan zijn: niets doen, verbeteren of slopen.

3.2 Meedenken en meedoen in deze fase

In deze fase maken we een klankbordgroep, als die er nog niet is. We overleggen met de bewoners in de klankbordgroep en het Huurdersplatform. We maken samen afspraken voor het project. Deze komen in het Sociaal Projectplan. Een plan met afspraken speciaal voor uw woning of wijk. En een plan waarin we vertellen wat we doen. We vragen u of u het plan **goed vindt**. Vindt 70% van uw burens het plan ook goed, dan gaan we door. Is dat niet zo, dan gaan we opnieuw in gesprek.

Derde fase: we starten

Het plan is klaar. Het besluit is genomen. Bewoners hebben gezegd dat het plan goed is. De aannemer kan beginnen. Bij sloop neemt Woonopmaat daarna het sloopbesluit.

3.3 Meedenken en meedoen in deze fase

Bij renovatie praten we regelmatig met de klankbordgroep. We praten over de start en het werk. De bewonersbegeleider houdt contact met bewoners. De klankbordgroep laat het weten als iets niet goed gaat. Bij sloop overleggen we met de klankbordgroep over verhuizen, sloop en nieuwbouw. Het Huurdersplatform let erop dat we ons aan de afspraken houden.

Vierde fase: Evaluatiefase

Na het werk kijken we samen terug op het project. We bespreken wat beter kan voor een volgend project.

4.4 Meedenken en meedoen in deze fase

We vragen bewoners wat zij van het project vonden. We delen dit met de klankbordgroep en het Huurdersplatform. We bespreken wat goed ging en wat beter kan. Daarna stopt de klankbordgroep.

Artikel 4 – Algemene informatie

Woonopmaat vertelt bewoners zo vroeg mogelijk wat er gaat gebeuren. Dit doen we bij sloop, renovatie of onderhoud. We betrekken bewoners bij renovatie- en sloopplannen. We delen informatie met de klankbordgroep en bespreken dit samen. Bij projecten met meerdere soorten werk leggen we duidelijk uit of het gaat om sloop, renovatie of onderhoud.

4.1 Renovatie

- 4.1.1 Bij renovatie maakt Woonopmaat een plan. Als 70% van de bewoners het plan goed vinden, dan gaan we door. Het plan maken we samen met de klankbordgroep en het Huurdersplatform.
- 4.1.2 In het plan staat wat we aan de woning gaan doen. We leggen uit of de huur omhooggaat of dat er extra kosten zijn.
- 4.1.3 Gaat het om renovatie én onderhoud tegelijk? Dan leggen we dat uit.
- 4.1.4 Soms praten we persoonlijk met bewoners. Dit kan bij u thuis zijn. We vragen dan naar uw wensen.
- 4.1.5 In het plan staat of u recht heeft op een vergoeding of hulp. U krijgt geen geld. De afspraken staan in het Sociaal Projectplan.
- 4.1.6 U ontvangt een brief als bewoners akkoord zijn. En we geven extra informatie over het werk. Bent u het niet eens met het plan? Dan kunt u dat binnen 8 weken laten weten.

4.2 Sloop

4.2.1 Bij sloop vragen we zo snel mogelijk bewoners voor de klankbordgroep. We leggen duidelijk uit waarom sloop nodig is. Daarna volgt een gesprek, telefonisch of bij u thuis.

4.2.2 In het gesprek praten we over:

- waarom de woning wordt gesloopt;
- wat dit voor u betekent;
- uw rechten en plichten;
- uw wensen voor een nieuwe woning;
- hoe u zich inschrijft en voorrang kunt krijgen;
- welke aanpassingen er in uw woning zijn;
- mogelijke problemen of zorgen.

De afspraken die we samen maken zetten we op papier.

4.2.3 We helpen u bij het zoeken naar een andere woning. Als voorrang mogelijk is, leggen we dit uit en helpen we bij de aanvraag.

4.2.4 Daarna zeggen we de huur op. Dit doen we volgens de regels.

Artikel 5 – Informatie tijdens het werk

5.1 Woonopmaat wijst één of meer contactpersonen aan. Deze persoon is uw vaste aanspreekpunt. U kunt hier terecht met vragen en voor hulp.

5.2 Samen met de klankbordgroep kijken we of een spreekuur nodig is. Tijdens het werk is er een telefoonnummer of e-mailadres voor vragen en klachten.

5.3 Met een nieuwsbrief geven we alle bewoners extra informatie. Ook omwonenden krijgen informatie over het werk, de planning en mogelijke overlast.

Artikel 6 – Opleveren van de woning

- 6.1 Bij sloop levert u de woning leeg op. Dit doen we volgens de afspraken in het Sociaal Projectplan. De woning moet leeg en bezemschoon zijn. Boorgaatjes hoeft u niet te vullen.
- 6.2 Bij renovatie waarbij u niet in de woning kunt blijven, leggen we uit wat u moet opruimen. Dit staat in het Sociaal Projectplan. Zaken die u zonder toestemming heeft aangebracht, moet u weghalen.
- 6.3 Kunt u tijdens de renovatie wel in de woning blijven? Dan leggen we uit welke ruimtes u moet vrijmaken. Ook dit staat in het Sociaal Projectplan. Spullen zonder toestemming moet u verwijderen.
- 6.4 We maken afspraken over wanneer de aannemer komt. Als u zelf niet thuis bent dan moet een andere volwassene (18 jaar en ouder) aanwezig zijn.

3. Een andere plek om te wonen

Volgens de wet hoeft Woonopmaat geen andere woning aan te bieden. Bij sloop moet wel duidelijk zijn dat er een passende woning is. Dat mag ook een woning van een andere verhuurder zijn.

Een passende woning is niet altijd hetzelfde als uw huidige woning. De woning kan anders zijn en een andere huur hebben. Dit hangt af van uw huishouden en inkomen.

U regelt zelf de verhuizing en inrichting. U krijgt een verhuisvergoeding. In het Sociaal Projectplan staan extra afspraken. Deze zijn gemaakt samen met het Klankbordgroep en het Huurdersplatform.

Artikel 7 – Tijdelijk of vast verhuizen

Kunt u tijdens de renovatie in uw woning blijven wonen? Dan krijgt u geen andere woning aangeboden.

Kunt u niet in de woning blijven, of gaat het om sloop? Dan kan Woonopmaat een andere woning aanbieden. Hiervoor gelden een aantal afspraken. Deze leest u hieronder.

7.1 Renovatie - Tijdelijke verhuizen

7.1.1 Moet u door renovatie langer dan één maand uit uw woning? Dan kan u tijdelijk wonen in een logeerwoning van Woonopmaat. De logeerwoning ligt in Heemskerk op de Bilderdijkstraat.

7.1.2 U betaalt de huur van uw eigen woning. En voor de logeerwoning betaalt u een bedrag voor energie, water en tv/internet. Het huurcontract van uw eigen woning blijft gelden.

7.1.3 Gaat u terug naar uw woning? Dan levert u de logeerwoning schoon en netjes op. Is er schade, dan moet u die betalen. Dit bedrag kan worden verrekend met een vergoeding.

7.2 Sloop – Vast verhuizen

- 7.2.1 Wordt uw woning gesloopt en wilt u terugkeren naar de nieuwbouw? Dan kunt u voorrang krijgen. Er zijn wel voorwaarden. De woning moet bij uw inkomen en huishouden passen. Bij problemen, zoals overlast of huurachterstand, kan Woonopmaat dit weigeren.
- 7.2.2 De verdeling van nieuwbouwwoningen gebeurt volgens vaste regels. We kijken naar uw woonduur en uw huishouden
- 7.2.3 U kan tijdelijk wonen in een wisselwoning terwijl u wacht op de nieuwe woning. Dit is een tijdelijke woning. De keuze is klein. We proberen rekening te houden met uw wensen.
- 7.2.4 De wisselwoning is schoon en klaar om in te wonen. U regelt zelf gas, stroom, water en internet. Soms betaalt u dit via de huur.
- 7.2.5 Binnen één maand na aanbod verhuist u naar de wisselwoning. U betaalt maximaal één maand geen dubbele huur.
- 7.2.6 U vertelt zelf aan uw verzekering dat u tijdelijk ergens anders woont.
- 7.2.7 Gaat u naar de nieuwbouwwoning? Dan levert u de wisselwoning netjes op. Schade moet u betalen. Dit kan worden verrekend met vergoedingen.
- 7.2.8 U wilt in de wisselwoning blijven wonen. Dan moet u dit op tijd aanvragen. Woonopmaat beslist. U krijgt een nieuw contract en betaalt dan de normale huur. Een deel van de kosten voor inrichting wordt teruggevraagd. U kunt niet blijvend wonen in een wisselwoningproject.
- 7.2.9 U wilt niet terug naar de nieuwbouw. Dan kunt u voorrang krijgen op andere woningen. Dit kan alleen als u aan de regels voldoet.
- 7.2.10 U krijgt een woning die bij u past. Dit is niet altijd hetzelfde als uw oude woning. Voor andere nieuwe woningen van Woonopmaat geldt een maximaantal plekken.
- 7.2.11 U zoekt zelf actief naar een woning via Mijn Woonservice. Het inschrijfgeld wordt vergoed. Extra afspraken staan in het Sociaal Projectplan.

7.2.12 Wij helpen u bij het zoeken. U kunt maximaal twee woningen aangeboden krijgen. Daarna moet u een passende woning accepteren.

7.2.13 U heeft twee maanden om te verhuizen. U betaalt niet langer dan twee maanden dubbele huur.

4. Fijn wonen

Artikel 8 – Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 8.1 Het is duidelijk dat uw woning wordt gesloopt. Dan doen we geen grote verbeteringen meer aan de woning. Bij renovatie geldt dit alleen voor het werk wat wordt gedaan door de aannemer.
- 8.2 Bij een dringende medische reden kunnen we toch iets aanpassen, als er geen andere woning is.
- 8.3 Na het besluit doen we nog wel normaal onderhoud en reparaties. Vlak voor sloop doen we alleen wat nodig is voor veiligheid en tegen wind en regen. Dit bespreken we met u.
- 8.4 Tot u verhuist, zorgt u zelf voor normaal onderhoud.

Artikel 9 – Fijn wonen

- 9.1 We doen samen ons best om het fijn te houden in de buurt. Woonopmaat zorgt dat lege woningen er netjes uitzien.
- 9.2 Bewoners ruimen hun afval zelf op. Zijn er veel verhuizingen? Dan plaatst Woonopmaat containers. Afspraken hierover staan in het Sociaal Projectplan.
- 9.3 Is er overlast? Dan maakt Woonopmaat extra afspraken met politie en afvaldiensten. Zo zorgen we samen voor veiligheid en een schone buurt.
- 9.4 Woonopmaat verhuurt lege sloopwoningen tijdelijk. Dit gebeurt via een tijdelijke beheerder. Deze kijkt of iemand netjes woont en betaalt.

5. Vergoedingen

Voor elk project maakt Woonopmaat een Sociaal Projectplan. Dit doen we samen met de klankbordgroep en het Huurdersplatform. In dit plan staan afspraken die speciaal voor dat project gelden. Soms gaat dit over vergoedingen.

Artikel 10 – Vergoedingen algemeen

10.1 Heeft u een schuld bij Woonopmaat, zoals een huurachterstand? Dan kan Woonopmaat dit verrekenen met een vergoeding die u krijgt.

10.2 Vergoedingen boven de wettelijke vergoeding krijgt u alleen als u meewerkt aan het project. Doet u dat niet, dan vervallen deze vergoedingen.

Artikel 11 – Vergoedingen bij renovatie

Per project kijken we of een vergoeding nodig is. Dit doen we samen met de klankbordgroep en het Huurdersplatform. De afspraken staan in het Sociaal Projectplan.

11.1 Bij onderhoud of renovatie kunt u overlast hebben. Dat hoort erbij. Woonopmaat doet haar best om de overlast zo klein mogelijk te houden.

Artikel 12 – Verhuiskostenvergoeding bij sloop

12.1 Moet u verhuizen door sloop? Dan krijgt u een verhuisvergoeding. Dit is een wettelijke vergoeding.

12.2 De hoogte van deze vergoeding volgt het bedrag dat de overheid vaststelt.

12.3 Soms is er een extra vergoeding voor trouwe huurders. Dit is als u langer dan 10 jaar in de woning woonde en geen problemen had. U krijgt €15 per jaar dat u er woonde.

12.4 Als u naar een wisselwoning verhuist krijgt u dezelfde vergoeding.

12.5 De vergoeding wordt berekend als u de woning verlaat. U verhuist direct naar een nieuwe woning. Dan krijgt u het hele bedrag. Gaat u eerst naar een wisselwoning? Dan krijgt u €500 of het hele bedrag later. Het geld wordt binnen 3 weken overgemaakt.

Artikel 13 – Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen

- 13.1 Dingen die u zelf heeft geplaatst, mag u meestal weghalen en meenemen. Dit mag alleen als de woning daarna nog tijdelijk verhuurd kan worden. Een zelf geplaatste keuken mag u niet weghalen.
- 13.2 Bij sloop is er geen vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen. Soms krijgt u wel een vergoeding. Dit kan alleen bij aanpassingen waarvoor toestemming is gegeven.
- 13.3 Bij renovatie of groot onderhoud is er ook geen vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen. Spullen zonder toestemming die het werk in de weg zitten, moet u zelf verwijderen.
- 13.4 Aanpassingen via de WMO verhuizen we mee naar de nieuwe woning, als dit nog kan. Dit bekijken we samen. Gaat u eerst naar een wisselwoning, dan verhuizen wij deze spullen één keer voor u.

Artikel 14 – Huur en wennen aan een hogere huur

- 14.1 wordt de huur van de oude woning niet meer verhoogd.
- 14.2 Na het sloopbesluit gaat u naar een andere woning van Woonopmaat. Dan kunt u soms hulp krijgen bij een hogere huur. Dit heet huurgewenning.
- 14.3 Dit zijn de regels:
- de nieuwe huur is minimaal €25 per maand hoger;
 - we kijken naar de huur na huurtoeslag, zonder servicekosten;
 - u moet huurtoeslag aanvragen;
 - uw inkomen past bij sociale huur;
 - de hulp duurt maximaal 3 jaar en wordt steeds minder;
 - het bedrag is maximaal €150 per maand en wordt met de huur verrekend.
- 14.4 U betaalt geen dubbele huur. Na het tekenen van het contract voor de nieuwe woning stopt de huur van de oude woning. U krijgt maximaal twee maanden om te verhuizen. U betaalt geen kosten voor een nieuw huurcontract bij Woonopmaat.

Artikel 15 – Overige vergoedingen en hulp

- 15.1 In het Sociaal Projectplan staat hoe we schade aan uw spullen vergoeden, als deze schade door het werk ontstaat.
- 15.2 Woonopmaat kan ook hulp geven in plaats van geld. Dit kan hulp zijn bij verhuizen of het inrichten van de woning. In het Sociaal Projectplan staat of u hier recht op heeft.
- 15.3 Soms is er hulp bij kleine klussen. Dit spreken we af met de klankbordgroep en het Huurdersplatform. De afspraken staan in het Sociaal Projectplan.

6. Slotbepalingen

Artikel 16 – Spijt na verhuizing

Sommige huurders verhuizen door sloop naar een andere woning buiten het project. Als zij daar niet kunnen wennen, mogen zij tussen 3 en 6 maanden na de verhuizing nog één keer een andere woning aanvragen. Woonopmaat biedt dan één woning aan, als die beschikbaar is. Dit hoeft geen nieuwbouwwoning te zijn. Er is geen recht op een extra vergoeding.

Artikel 17 – Klachten

Problemen over deze afspraken meldt u schriftelijk bij de onafhankelijke klachtencommissie.

Komen we er samen met u niet uit, dan kunt u naar de rechter voor een uitspraak.

Artikel 18 – Afwijken in bijzondere situaties

- 18.1 Als deze afspraken voor een huurder veel nadeliger uitpakt dan voor anderen, kan Woonopmaat gevraagd worden om een uitzondering. Woonopmaat beslist hierover binnen 30 dagen en laat dit schriftelijk weten.
- 18.2 Deze regeling geldt ook voor onderhuurders met een zelfstandige woning, als Woonopmaat hier vooraf schriftelijk toestemming voor gaf.
- 18.3 Woonopmaat houdt bij wanneer uitzonderingen worden gevraagd en wat hierover is besloten. Deze informatie wordt gebruikt om het Sociaal Statuut te verbeteren.

7. Begrippen en definitielijst

In dit reglement wordt verstaan onder:

Aannemer:	Het bedrijf dat het werk uitvoert aan de woningen.
Bezemschoon:	De woning is leeg en schoon. Los vuil is weg.
Bewonersbegeleider:	De medewerker van Woonopmaat die bewoners helpt en contact houdt.
Huurgewenning:	Hulp bij een hogere huur. Woonopmaat betaalt tijdelijk een deel van het verschil.
Huurdersplatform:	De onafhankelijke organisatie die opkomt voor de belangen van huurders van Woonopmaat.
Klachtencommissie:	Een onafhankelijke commissie die klachten beoordeelt.
Klankbordgroep:	Een groep bewoners die meedenkt en meepraat over het project.
Logeerwoning:	Een tijdelijke woning waar u kort kunt wonen tijdens renovatie.
Passende woning:	Een woning die past bij uw huishouden en inkomen. Dit hoeft geen gelijke woning te zijn.
Projectteam:	De medewerkers van Woonopmaat (en de aannemer) die het project begeleiden.
Renovatie:	Het verbeteren van een woning.
Sociaal Projectplan:	Een plan met afspraken die speciaal gelden voor één project.
Sociaal Statuut:	Het document met algemene afspraken bij sloop en renovatie.
Sloop:	Het afbreken van een woning.
Spijtregeling:	Een regeling waarbij u na verhuizing nog één keer een andere woning kunt aanvragen.
Verhuisvergoeding:	Een vergoeding voor kosten bij verhuizen.

Wisselwoning:	Een tijdelijke woning terwijl u wacht op een nieuwe of verbeterde woning.
Wmo-aanpassing:	Een aanpassing in de woning vanwege zorg of beperking, geregeld via de gemeente.
Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV):	Dingen die u zelf in de woning heeft geplaatst, zoals een kast of vloer.