

SOCIAAL STATUUT BIJ SLOOP EN RENOVATIE

Woonopmaat, november 2020



**HIER
BEN
IK
THUIS**



Het sociaal statuut is tot stand gekomen in overleg met gemeenten Heemskerk en Beverwijk en akkoord bevonden door het Huurdersplatform.

Het sociaal statuut vormt het algemeen kader voor renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten. Projectspecifieke uitwerking of projectspecifieke aanvullingen worden vastgelegd in het Sociaal Project Plan.

Woonopmaat, november 2020

SOCIAAL STATUUT BIJ SLOOP EN RENOVATIE



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING EN ALGEMENE BEPALINGEN	
Artikel 1 - Definities	5
Artikel 2 - Vaststelling en looptijd	6
Artikel 3 - Toepassingsbeleid	7
2. PROCEDURES EN COMMUNICATIE	
Artikel 4 - Algemene informatieverstrekking	7
4.1 Groot onderhoud - informatieverstrekking	7
4.2 Renovatie - informatieverstrekking	7
4.3 Sloop - informatieverstrekking	8
Artikel 5 - Communicatie gedurende uitvoering	9
Artikel 6 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning	10
3. (TIJDELIJKE) VERVANGENDE HUISVESTING	
Artikel 7 - Uitgangspunten vervangende huisvesting	10
7.1 Renovatie - Tijdelijke huisvesting	10
7.2 Sloop - Herhuisvesting	11
4. LEEFBAARHEID	
Artikel 8 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie	13
Artikel 9 - Leefbaarheid	14
5. VERGOEDINGEN	
Artikel 10 - Vergoedingen algemeen	14
Artikel 11 - Ongemakkenvergoeding bij renovatie	14
Artikel 12 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop	15
Artikel 13 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)	15
Artikel 14 - Huurgewenning en regels met betrekking tot huurprijs bestaande woning bij sloop	16
Artikel 15 - Overige vergoedingen en hulp in natura	17
6. SLOTBEPALINGEN	
Artikel 16 - Spijtoptanten	17
Artikel 17 - Geschillenregeling	18
Artikel 18 - Hardheidsclausule	18

1. INLEIDING EN ALGEMENE BEPALINGEN

Dit sociaal statuut vormt de basis voor het in overleg met een klankbordgroep op te stellen specifiek projectmatig sociaal plan voor de renovatie-, groot onderhouds- en sloop/nieuwbouwprojecten van Woonopmaat. In deze regeling zijn afspraken vastgelegd tussen Woonopmaat en het Huurdersplatform, met goedkeuring van de gemeenten Heemskerk en Beverwijk, voor afzonderlijke renovatie-, groot onderhouds- of sloop/nieuwbouwprojecten. Bepaalde afspraken gelden specifiek voor een renovatie- of groot onderhouds- of sloop/nieuwbouwproject en worden afzonderlijk aangegeven.

Artikel 1 - Definities

1.1

In dit reglement wordt verstaan onder:

Reguliere huurovereenkomst:	een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.
Herstructurering:	het geheel van samenhangende inspanningen, waaronder sloop/nieuwbouw en renovatie, waardoor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving in een wijk op een hoger niveau wordt gebracht.
Sloop:	het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW.
Renovatie:	het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.
Groot onderhoud:	het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud).
Gemengd project:	een project dat meerdere werkzaamheden bevat die voor een deel uit sloop, voor een deel uit renovatie en/of voor een deel uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het Sociaal Project Plan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.
Sociaal Project Plan:	het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het Sociaal Project Plan wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit modelreglement afgeweken, maar zal worden vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> - de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt;



- de peildatum vanaf welk moment deze rechten voor de betreffende huurders gelden;
- projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

Na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en het Huurdersplatform en/of klankbordgroep die de belangen van de bewoners in het projectgebied behartigt, zal het Sociaal Project Plan schriftelijk worden vastgesteld.

Huurder: alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, samen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders. Alle vergoedingen die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen samen.

Verhuizing: het overbrengen van de gehele inboedel van de ene woning naar de andere woning.
Klankbordgroep: een groep huurders die bij voorkeur de meerderheid van de huurders in de complexen vertegenwoordigt en de belangen van de overige betrokkenen/gebruikers van het complex behartigt in geval van renovatie of sloop/nieuwbouw. Leden van een bewonerscommissie zijn niet vanzelfsprekend lid van de klankbordgroep. Bij de oprichting van de klankbordgroep wordt een lid van het Huurdersplatform aangesteld. Deze is aanwezig tijdens de bijeenkomsten en biedt ondersteuning aan medehuurders. Het secretariaat van het Huurdersplatform ontvangt van Woonopmaat de uitnodigingen voor de bijeenkomsten en de verslagen. De klankbordgroep geeft verhuurder advies over het opstellen van het Sociaal Project Plan. De klankbordgroep heeft adviesrecht, geen instemmingsrecht. De klankbordgroep blijft ook na vaststelling bestaan en bewaakt zelfstandig de naleving van het Sociaal Project Plan door de corporatie. Een lid van de klankbordgroep dat bij een sloop/nieuwbouwproject permanent verhuist naar een woning buiten het projectgebied is automatisch niet langer lid van de klankbordgroep. De klankbordgroep wordt - in overleg met klankbordgroepleden en Huurdersplatform - formeel ontbonden na afloop van het project.

Bewonerscommissie: een bewonerscommissie is een groep huurders die de belangen behartigt van alle huurders in een of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1

Dit reglement is vastgesteld op 2 november 2020 door het bestuur van verhuurder na overleg met de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin verhuurder actief is, te weten Heemskerk en Beverwijk, en het Huurdersplatform, de huurdersorganisatie die haar huurders vertegenwoordigt. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststeldingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement wordt vervangen.

Artikel 3 - Toepassingsgebied

3.1

Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van verhuurder die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept, voor zover dit uit het Sociaal Project Plan volgt.

3.2

Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit reglement wanneer zij:

- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
- in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
- niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

2. PROCEDURES EN COMMUNICATIE

Artikel 4 - Algemene informatieverstrekking

Verhuurder streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Verhuurder streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die verhuurder met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Informatie wordt gedeeld met de klankbordgroep van desbetreffend project. Verhuurder zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

4.1 Groot onderhoud - informatieverstrekking

Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) onderhoud, zal verhuurder deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal verhuurder de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

4.2 Renovatie - informatieverstrekking

4.2.1

Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als verhuurder hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste tien woongelegenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de verhuurder vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.

1 Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.



4.2.2

Verhuurder zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal verhuurder in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.

4.2.3

Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, zal verhuurder dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.

4.2.4

Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de verhuurder in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken, en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast kunnen worden uitgevoerd. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, zal verhuurder dit specificeren.

4.2.5

Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het Sociaal Project Plan reeds worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden ten einde hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan verhuurder, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook achteraf besluiten.

4.2.6

In haar voorstel zal de verhuurder aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.

4.2.7

Zodra verhuurder gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders schriftelijk mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven. De huurder die niet akkoord gaat heeft na de schriftelijke mededeling acht weken de tijd om bezwaar te maken tegen het voorstel.

4.3 Sloop - Informatieverstrekking

4.3.1

Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van de verhuurder bepaald heeft dat de huurovereenkomst is geëindigd.

4.3.2

Verhuurder zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of desgewenst in de vorm van een huisbezoek.

4.3.3

In het gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:

- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door de verhuurder;
- het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
- 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 op de Maatschappelijke Ondersteuning;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd.

4.3.4

Verhuurder zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om middels een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal verhuurder hierop wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.

4.3.5

Verhuurder zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 5 - Communicatie gedurende uitvoering

5.1

Verhuurder stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie het vaste aanspreekpunt voor de huurder zijn. De contactpersoon zal, indien dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder voeren en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.

5.2

De contactpersoon van de verhuurder houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt indien mogelijk gehouden in een ruimte in het projectgebied. Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van verhuurder, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.

5.3

De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief 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, of waar geen groot onderhoud plaatsvindt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.



Artikel 6 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

6.1

Ingeval van sloop dient de huurder de woning leeg aan verhuurder op te leveren. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het Sociaal Project Plan vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden. Bij opzegging, door huurder of verhuurder, na de in het Sociaal Project Plan vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd:

- bezemschoon;
- leeg;
- boorgaatjes en dergelijke hoeven niet te worden gevuld.

6.2

In het geval dat groot onderhoud of renovatie niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het Sociaal Project Plan duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan verhuurder dient op te leveren.

6.3

In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het Sociaal Project Plan duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden worden uitgevoerd vrij moet maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

3. (TIJDELIJK) VERVANGENDE HUISVESTING

Op grond van de wet is de verhuurder nimmer verplicht om vervangende huisvesting aan te bieden. Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Dat hoeft geen woonruimte bij de verhuurder te zijn, en de verhuurder is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Passend kan op basis van het huishoudinkomen een ander-soortige woning en huurprijs dan de huidige zijn. Ook hier geldt weer dat de huurder daarin zelf kan voorzien met de verhuiskostenvergoeding.

In dit sociaal statuut heeft de verhuurder in overleg met het Huurdersplatform de volgende afspraken met betrekking tot vervangende huisvesting opgenomen.

Artikel 7 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van verhuurder voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de volgende uitgangspunten.

7.1 Renovatie- tijdelijke huisvesting

7.1.1

De huurder die vanwege renovatie zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Verhuurder zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar

huurder kan daar geen rechten aan ontleen. Als uitgangspunt wordt een tijdelijke woning aangewezen vanuit een wisselwoningproject van de Verhuurder.

7.1.2

Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder een netto huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de netto huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woning. Voor de servicekosten geldt deze regel niet. De huurovereenkomst van de bestaande woning blijft in stand. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.

7.1.3

Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, moet hij de wisselwoning schoon en in goede staat opleveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waarop huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.

7.1.4

De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting.

7.2 Sloop - Herhuisvesting

7.2.1

De huurder die in verband met sloop zijn woning moet verlaten en wenst terug te keren naar de nieuwbouwwoningen in het projectgebied, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Huurder zal alsdan wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen. In geval van overlast of huurachterstand kan verhuurder gedragsregels opstellen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.

7.2.2

Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt, met inachtneming van de geldende toetsingscriteria. Aan de hand van de voorkeuren van bewoners wordt de volgorde van toewijzing bepaald op basis van fasering van het herstructureringsproject (indien van toepassing) en vervolgens op basis van woonduur van de huurders. De verhuurder bepaalt uiteindelijk of er tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van de huurder.

7.2.3

Een huurder die opteert voor terugkeer in het projectgebied heeft recht op een tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De tijdelijke huisvesting is passend volgens de Huisvestingsverordening, en voor huurder passend volgens de Woningwet. Als uitgangspunt wordt een woning toegewezen vanuit een wisselwoningproject van verhuurder. Deze wisselwoning is een tijdelijke woning en moet als zodanig worden beschouwd. Met woonwensen van de huurder wordt waar mogelijk rekening gehouden. Huurders hebben geen keuzegarantie.



7.2.4

De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd (vinyl) en gesausd of behangen wordt opgeleverd, dat zij voorzien is van verwarming en dat zij is aangesloten op de nutsvoorzieningen. De huurder betaalt zelf en regelt zelf het gebruik van gas, elektra en water en tv en internet tijdens het verblijf in de wisselwoning. Voor de wisselwoningen in het wisselwoningproject van de verhuurder regelt verhuurder nutsvoorzieningen en aansluiting voor tv en internet en betaalt huurder verrekenbaar voorschot in de huur. De wisselwoning wordt in gangbare neutrale kleuren opgeleverd.

7.2.5

Binnen een maand na het beschikbaar komen van de wisselwoning moet de huurder de sloopwoning verlaten en de wisselwoning betrekken, mits de planning (de sloopdatum) dit toelaat. De huurder betaalt geen dubbele huur bij verhuizing naar de wisselwoning.

7.2.6

De huurder moet zelf zijn verzekeraar ervan in kennis stellen dat hij tijdelijk woonachtig is op een ander adres, dit in verband met de inboedelverzekering. De kosten van de inboedelverzekering blijven voor rekening van de huurder.

7.2.7

Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, moet hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat opleveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waarop huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.

7.2.8

De huurder kan besluiten in de wisselwoning te blijven wonen. De huurder dient dit uiterlijk twee maanden voor de oplevering van de nieuwbouwwoning, schriftelijk aan te vragen bij de verhuurder. De verhuurder moet hier toestemming voor geven. De huurovereenkomst voor de wisselwoning wordt omgezet in een reguliere huurovereenkomst. Vanaf dat moment vervalt de aangepaste huurprijs en betaalt de huurder een voor de woning geldende huurprijs volgens het dan geldende huurprijsbeleid. Er wordt een terugbetaling van de inrichtingskosten gevraagd. Dit is een bedrag van € 1.500,- en dit wordt in mindering gebracht op totale vergoeding. Dit bedrag komt overeen met de gemiddelde kosten van het opknappen van een wisselwoning en is het resultaat van de onderhandelingen uit eerdere projecten, met daarbij de jaarlijkse indexering. Huurder kan niet permanent blijven wonen in een wisselwoning in het wisselwoningproject van verhuurder.

7.2.9

Een huurder die niet opteert voor terugkeer in het projectgebied krijgt voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente, mits wordt voldaan aan de inkomenseisen en de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening dit mogelijk maakt, en binnen de eventuele beperkingen die de Huisvestingsverordening daaraan stelt. Uitvoering van de herstructureringsurgenties vindt plaats vanaf de peildatum, te bepalen door een directiebesluit van Woonopmaat vanaf 2 jaar vóór de voorgenomen sloop. Feitelijke sloopmelding door Woonopmaat aan de gemeente vindt vanaf 1 jaar vóór de sloop plaats, als werkelijke planning bekend is.

7.2.10

Een huurder die niet terugkeert heeft recht op een gelijkwaardige woning volgens de criteria van het optiemodel. Huurder zal alsdan wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen. Bij een nieuwbouwproject in het bezit van verhuurder wordt maximaal 20% van het totaal aantal nieuwbouwwoningen toegewezen aan herstructureringskandidaten.

7.2.11

Een huurder die opties heeft of neemt, krijgt het optiegeld vergoed bij uitkering van de totale vergoeding. Een huurder die zelf opties neemt na het sloopbesluit betaalt hier niet voor.

7.2.12

De huurder is gerechtigd tot een half jaar vóór de sloopdatum driemaal een aangeboden woning te weigeren. Daarna mag een passend aanbod niet meer worden geweigerd. De huurder kan ook zelf buiten het bezit van verhuurder een woning zoeken.

7.2.13

De huurder heeft maximaal twee maanden om te verhuizen. Na het beschikbaar komen van de definitieve woning moet de huurder de sloopwoning verlaten, mits de planning die toelaat.

4. LEEFBAARHEID

Artikel 8- Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

8.1

Vanaf het moment dat verhuurder in een Sociaal Project Plan tot sloop heeft besloten, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die kunnen worden aangemerkt als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan: ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, maar slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.

8.2

Verhuurder kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.

8.3

Verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van een Sociaal Project Plan tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Verhuurder houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.



8.4

Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder kan worden verlangd en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 9 - Leefbaarheid

9.1

Alle betrokken partijen zetten zich tijdens de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Verhuurder zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.

9.2

De huurder zorgt zelf voor het afvoeren van afval en/of correct aanbieden van overtollige huisraad. De verhuurder laat containers plaatsen als meerdere verhuizingen plaatsvinden en overlast of vervuiling dreigt.

9.3

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. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd met politie, gemeente en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid.

9.4

De verhuurder verhuurt na definitieve vaststelling van het Sociaal Project Plan sloopwoningen op basis van de leegstandswet via een tijdelijke beheerder. De tijdelijke beheerder beoordeelt de kandidaat op betalings- en woongedrag in het verleden.

5. VERGOEDINGEN

Artikel 10 - Vergoedingen algemeen

10.1

Verhuurder is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt (huurachterstand e.d.), tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waarop huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.

10.2

Voor zover de in het Sociaal Project Plan opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het Sociaal Project Plan zal worden verantwoord – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem kan worden gevraagd, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens Verhuurder.

Artikel 11 - Ongemakkenvergoeding bij renovatie

Verhuurder kan onverplicht overgaan tot het aanbieden van een ongemakkenvergoeding. In overleg met het Huurdersplatform en de Klankbordgroep zal per sociaal projectplan worden beoordeeld of en in hoeverre een ongemakkenvergoeding op zijn plaats is.

11.1

Van de huurder kan worden gevraagd dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Verhuurder kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, in het bijzonder de aard van de werkzaamheden, afhangen, een en ander naar het oordeel van de verhuurder.

Artikel 12 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

12.1

Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal verhuurder huurder een wettelijke tegemoetkoming aanbieden in zijn verhuis- en inrichtingskosten.

12.2

De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het Sociaal Project Plan. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.

12.3

Huurders die langer dan tien jaar in het complex hebben gewoond ontvangen bij sloop ook een trouwe huurdersvergoeding. Deze regel gaat in als huurders minimaal tien volledige jaren in het complex hebben gewoond op het moment dat ze de woning verlaten en zich als goed huurder (geen huurachterstand; geen overlast) hebben gedragen. Het jaar van vertrek wordt gerekend als laatste bewoonde jaar.

- De vergoeding is € 15,- voor elk jaar dat de bewoner in het te slopen complex heeft gewoond.
- Deze bedragen worden iedere 5 jaar geïndexeerd.

12.4

Huurders die gebruik moeten maken van een wisselwoning ontvangen dezelfde vergoeding als genoemd in artikel 12.2 en 12.3. Zij mogen indien van toepassing éénmaal de kosten van de verhuizing van aansluitingen (gas, water, elektra, telefoon en televisie) naar de wisselwoning declareren.

12.5

Uitbetaling van de vergoeding:

- Bij verhuizing naar een definitieve woning wordt bij opzegging van de huurovereenkomst van de sloopwoning 100% van de totale vergoeding betaald.
- Bij verhuizing naar een wisselwoning wordt € 500,- uitbetaald. Bij verhuizing naar de definitieve (nieuwbouw) woning wordt bij opzegging van de tijdelijke huurovereenkomst van de wisselwoning het restant betaald.
- De vergoeding wordt uiterlijk binnen drie weken na opzegging of ontvangst van de sleutels overgemaakt op de rekening van de huurder of indien van toepassing op de rekening van zijn bewindvoerder.

Artikel 13 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

13.1

Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.



13.2

In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt, staat een beroep op de hardheidsclausule open, maar enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en die passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.

13.3

In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk moeten worden verwijderd, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt, staat een beroep op de hardheidsclausule open, maar enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling,

13.4

Aanpassingen aangebracht op kosten van de WMO, worden in opdracht van de verhuurder uit de oude woning overgebracht naar de definitieve woning. De voorzieningen moeten nog van dusdanige kwaliteit en economisch verantwoord zijn dat er geen vervanging nodig is. De voorzieningen worden ter plekke beoordeeld door de opzichter in samenspraak met de contactpersoon van de WMO. Uitgangspunt is dat bewoners met voorzieningen zoveel mogelijk direct naar een definitieve woning doorverhuizen. Als er toch sprake is van een wisselwoning worden voorzieningen tweemaal verhuisd.

Artikel 14 - Huurgewenning en regels met betrekking tot huurprijs bestaande woning bij sloop

14.1

De huurprijzen van de te slopen woningen worden bevroren met ingang van de vaststelling van het sloopbesluit van de gemeente.

14.2

Indien de huurder ten gevolge van sloop van het gehuurde een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat de verhuurder het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning voor een deel compenseert. Deze compensatie wordt over de loop van tijd afgebouwd.

14.3

In het geval er een huurgewenningsregeling in het Sociaal Project Plan wordt opgenomen, zullen de volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:

- er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 25,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs.
- de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag en zonder rekening te houden met servicekosten. 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 is voor huurders met een inkomen onder de maximale huurgrens voor sociale huurwoningen en wordt berekend tot de maximale huurgrens voor huurtoeslag.
- de gewenning wordt toegekend over een maximale periode van 36 maanden. De eerste 12 maanden is de vergoeding 75% van de huursprong, de tweede 12 maanden is de vergoeding 50% van de huursprong en de laatste 12 maanden is de vergoeding 25% van de huursprong. De vergoeding bedraagt maximaal € 150,- en wordt direct met de huurprijs verrekend. De huurgewenning wordt eenmalig bepaald en vastgelegd en blijft 36 maanden geldig tenzij de huurovereenkomst eerder wordt beëindigd.

14.3

Huurders betalen geen dubbele huur. Op het moment dat de huurovereenkomst voor de definitieve woning is getekend, stopt de huurverplichting voor de komende periode voor de oude (wissel)woning. De huurder krijgt maximaal twee maanden de tijd om de nieuwe woning te betrekking, mits de planning dit toelaat. De huurders betalen geen bemiddelingskosten voor een nieuwe huurovereenkomst bij Woonopmaat.

Artikel 15 - Overige vergoedingen en hulp in natura

15.1

Verhuurder zal in het betreffende Sociaal Project Plan een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die verhuurder laat uitvoeren.

15.2

Verhuurder kan huurders ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. In het betreffende Sociaal Project Plan zal worden opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

15.3

Op verzoek kan er gratis, één dag, een klusjesman worden ingezet voor bewoners met een WMO-woning, houders van een invalidenparkeerkaart of geleidekaart gehandicapt. En voor bewoners ouder dan 65 jaar met een inkomen dat lager ligt dan de inkomensgrens voor huurtoeslag. Uitsluitend in het geval er aan de binnenzijde van de woning werkzaamheden worden uitgevoerd.

6. SLOTBEPALINGEN

Artikel 16 - Spijtoptanten

16.1

Huurders die vanwege sloop een andere woning buiten het projectplan hebben aanvaard en niet kunnen wennen aan hun nieuwe woonomgeving, kunnen tussen drie en zes maanden na hun verhuizing een nieuwe woning aanvragen. Verhuurder biedt dan via bemiddeling één woning aan. Het aanbod is afhankelijk van het moment. Verhuurder is niet verplicht een woning aan te bieden in het nieuwbouwproject. Huurders die gebruik maken van deze spijtoptantenregeling hebben geen recht op een extra vergoeding.



Artikel 17 - Geschillenregeling

17.1

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waarbij verhuurder is aangesloten. Indien een of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het gehuurde is gelegen.

Artikel 18 - Hardheidsclausule

18.1

Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn 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.

18.2

Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits verhuurder voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gegeven voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten.

18.3

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.

Getekend voor akkoord d.d. november 2020

Woonopmaat Bestuurder Sjoerd Hooftman	Huurdersplatform Woonopmaat Voorzitter Annette Leeuw	Huurdersplatform Woonopmaat Secretaris Joop den Hollander
Huurdersplatform Woonopmaat Penningmeester Tinie Klaver	Huurdersplatform Woonopmaat Lid 1 John Westerduin	Huurdersplatform Woonopmaat Lid 2 Bert Wezepoel
Huurdersplatform Woonopmaat Lid 3 Els Verhage	Huurdersplatform Woonopmaat Lid 4 Ko van Houten	Huurdersplatform Woonopmaat Lid 5 Ineke Lugas

HIER

BEN

IK

THUIS

BEZOEKADRES

Jan Ligthartstraat 5
1960 BE Heemskerk

POSTADRES

Postbus 20
1960 AA Heemskerk

telefoon 0251-256010
post@woonopmaat.nl
www.woonopmaat.nl

WOON
OP **MAAT**

SAMEN.WONEN

BEZOEKADRES

Jan Ligthartstraat 5
1960 BE Heemskerk

POSTADRES

Postbus 20
1960 AA Heemskerk