

Sociaal Statuut

Sloop, renovatie, onderhoud en calamiteiten

Inhoudsopgave

2024 Inhoudsopgave.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Inleiding	2
1. Begrippen.....	2
2. Algemeen	5
3. Renovaties in bewoonde staat, groot en planmatig onderhoud	5
3.1 Overlast beperken: voorzieningen en maatregelen	5
3.2 Overlast tegemoetkomen: financiële tegemoetkoming in huurprijs	7
3.3 Overlast tegemoetkomen: financiële tegemoetkoming bij herstelwerkzaamheden	8
4. Sloop en grootschalige renovatie met beëindiging huurovereenkomst	9
4.1 Procedures en regelingen.....	9
4.2 Communicatie met de huurder	11
Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied	12
Betaalbaarheid: huurbevriezing	13
Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten en dienstverlening	13
4.6 Spijtoptanten	13
Zelf aangebrachte voorzieningen	14
5. Sloop en grootschalige renovatie met behoud huurovereenkomst	14
5.1 Procedures en regelingen.....	14
5.2 Communicatie met de huurder	15
5.3 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied	17
5.4 Betaalbaarheid: huurbevriezing	17
5.5 Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten en dienstverlening	17
5.6 Zelf aangebrachte voorzieningen	18
6. Beheer en leefbaarheid ten tijde van sloop	18
7. Tegemoetkoming bij ongemak en calamiteiten	19
7.1 Regeling bij calamiteiten: zeer tijdelijke huisvesting	19
7.2 Regeling bij calamiteiten: schadevergoeding goederen	19
8. Indexering	20
9. Hardheidsclausule	20
10. Onvoorziene omstandigheden	20
11. Geschillen	20
12. Ondertekening	20

Inleiding

Dit sociaal statuut vervangt de oude regeling 'tegemoetkoming Planmatig Onderhoud' uit 2015. In het sociaal statuut staan afspraken en regelingen waar bewoners mee te maken krijgen bij sloop, (ingrijpende) renovatie, groot onderhoud en planmatig onderhoud als onderdeel van een complex-, buurt- of wijkaanpak en onderhoud bij calamiteiten. De individuele bewoner heeft rechten en plichten, afhankelijk van het type ingreep (sloop, renovatie en verschillende soorten onderhoud). Die rechten en plichten zijn uitgewerkt in dit sociaal statuut. Het statuut beschrijft onder meer zaken als communicatie met de huurder, een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding, ongemakkenvergoedingen, afspraken over door huurders zelf aangebrachte voorzieningen, regels over toewijzing, tijdelijke huisvesting, het opleveren van de woning en leefbaarheid.

Verderop in dit sociaal statuut komt het onderdeel sociaal plan aan bod. Een sociaal plan is een plan met regelingen en procedures opgesteld specifiek voor een complex-, buurt- of wijkaanpak. Het sociaal plan hanteert de uitgangspunten beschreven in dit sociaal statuut.

1. Begrippen

Bewonersvertegenwoordiging

De gesprekspartner vanuit de huurders van Beter Wonen direct betrokken bij een sloop- of ingrijpend renovatieplan. De vertegenwoordiging van huurders kan verschillende vormen aannemen:

- **Bewonerscommissie:** commissie die de belangen behartigt van bewoners in een complex. De commissie heeft recht op informatie, overleg en advies en dient geaccepteerd te zijn door de verhuurder. Indien er een bewonerscommissie bestaat, fungeert deze als gesprekspartner met de verhuurder ten tijde van de duur van een sloop- of renovatieplan. Een lid van de bewonerscommissie neemt deel in de klankbordgroep.
- **Klankbordgroep:** een groep huurders die een inhoudelijke inbreng levert, die kennis heeft van wat er leeft in en om het complex en deelneemt op persoonlijke titel, zonder opdracht van een achterban. De klankbordgroep heeft niet dezelfde rechten en plichten als een bewonerscommissie en bestaat tijdens de duur van het project en wordt na afronding van het project opgeheven.
- **Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW):** indien een bewonerscommissie en een klankbordgroep ontbreekt – en het niet lukt deze op te richten – fungeert de SHBW als gesprekspartner.
- **Groep bewoners:** bij een dusdanig klein complex is er geen vertegenwoordiging van de bewoners nodig. Contact vindt dan met alle bewoners plaats.

De gesprekspartner vanuit de huurders van Beter Wonen direct betrokken bij een groot onderhoud- of niet-ingrijpend renovatieplan zijn in regel:

- **Bewonerscommissie:** commissie die de belangen behartigt van bewoners in een complex. De commissie heeft recht op informatie en dient geaccepteerd te zijn door de verhuurder. Eén lid van de bewonerscommissie neemt bij voorkeur deel in de klankbordgroep.
- **Klankbordgroep:** een groep huurders die een inhoudelijke inbreng levert, die kennis heeft van wat er leeft in en om het complex en deelneemt op persoonlijke titel, zonder opdracht van een achterban. De klankbordgroep heeft niet dezelfde rechten en plichten als een bewonerscommissie en bestaat tijdens de duur van het project en wordt na afronding van het project opgeheven.

Calamiteit

Een ramp of een niet-verwachte gebeurtenis die ernstige schade aan mens of materiaal kan veroorzaken.

Groot onderhoud/verduurzaming

Omvangrijk pakket van werkzaamheden die cyclisch en niet-cyclisch van aard kunnen zijn. Hierbij worden versleten of slecht functionerende onderdelen van de woning hersteld of vervangen. Denk aan het vervangen van een keuken of badkamer.

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is afgesloten.

Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW)

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

Grootschalige renovatie

Renovatie waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat, maar de huurovereenkomst in stand blijft.

Logeerwoning

Als er werkzaamheden in de woning bij bewoonde staat plaatsvinden en de huurder op grond van medische, fysieke of psychische noodzaak niet thuis kan verblijven, wordt een andere ingerichte woning tijdelijk beschikbaar gesteld aan de huurder. In dat geval wordt de logeerwoning als extra dienstverlening aangeboden.

Renovatie en/of verduurzaming in bewoonde staat

Renovatie en/of verduurzaming waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is. Tijdelijke uithuizing is niet noodzakelijk.

Overlast

De situatie waarbij de werkzaamheden (groot- of planmatig onderhoud of niet-ingrijpende renovatie) tot gevolg hebben dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is, niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden, vanaf een duur van twee dagen.

Lichte overlast: indien er één ruimte wordt vernieuwd of verbeterd.

Zware overlast: indien er twee of meer ruimten gelijktijdig worden vernieuwd of verbeterd.

Peildatum

De datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De datum wordt vastgesteld na overleg met de bewonersvertegenwoordiging (indien deze is opgericht).

De peildatum wordt schriftelijk meegedeeld aan huurders en is tevens de datum waarop huurders gebruik kunnen maken van de rechten en plichten die staan beschreven in het sociaal statuut.

Planmatig onderhoud

Onderhoud dat uitgevoerd wordt op basis van een vastgesteld onderhoudsplan met als doel het handhaven of terugbrengen van de gewenste conditie van het complex.

Vertoefwoning

Een ingerichte woning waar huurders overdag naar toe kunnen als zij overlast ervaren van de werkzaamheden in de eigen woning of in omliggende woningen. De woning is voorzien van meubels en mogelijkheden voor koffie en thee. De woning bevat daarnaast de voorzieningen die in de eigen woning missen als gevolg van de werkzaamheden (zoals badkamer, keuken, wasmachine). De woning wordt gedeeld met andere buurtbewoners. Er kan niet worden overnacht in de woning.

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 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.

Renovatie en/of verduurzaming

Onder renovatie en/of verduurzaming wordt verstaan: het gedeeltelijk vernieuwen van een woning of gebouw door verandering of toevoeging, al dan niet uitgevoerd in combinatie met (groot) onderhoud.

De vernieuwing betreft dan (bijvoorbeeld):

- voorzieningen die voor het aanbrengen niet aanwezig waren of
- voorzieningen die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven.
- voorzieningen die gericht zijn op verduurzaming van de woning.

Renovatie leidt tot comfortverbetering.

Sanitaire unit

Een unit die wc- en/of douchegelegenheid biedt voor de bewoners van woningen waar in bewoonde staat werkzaamheden worden uitgevoerd in de wc en/of badkamer. De unit wordt dicht bij de betreffende woningen geplaatst.

Sloop

Het geheel afbreken van de woning.

Sloopbesluit en ingrijpend renovatiebesluit

Het definitieve besluit tot sloop of ingrijpende renovatie dat door de verhuurder is genomen en dat schriftelijk aan de huurder is meegedeeld.

Sociaal Statuut

In het sociaal statuut zijn de rechten en plichten van betrokkenen beschreven. Het sociaal statuut is in overleg tussen Beter Wonen en de Stichting Huurdersplatform Beter Wonen (SHBW) tot stand gekomen en is na instemming van de SHBW door Beter Wonen vastgesteld.

Verhuurder

Woningstichting Beter Wonen Almelo.

Vernieuwingsgebied

Het gebied waarin een complex wordt gesloopt, gerenoveerd of waar groot- of planmatig onderhoud wordt gepleegd.

Wisselwoning

Een woning die tijdelijk beschikbaar is voor een huurder die vanwege sloop of grootschalige renovatie de woning tijdelijk moet verlaten.

Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

Een zelf aangebrachte voorziening is een verandering die een huurder heeft gemaakt door zelf te (of een partij te laten) klussen aan de huurwoning.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning heeft een eigen toegang, eigen huisnummer en de bewoner de keuken en het toilet niet deelt met andere bewoners van het gebouw.

2. Algemeen

Geldigheid

Het sociaal statuut is vastgesteld op 14 januari 2025 door het bestuur van Beter Wonen na instemming van de SHBW. Het sociaal statuut treedt in werking met ingang van de datum waarop het door het Bestuur van Beter Wonen is getekend. Het sociaal statuut wordt waar nodig herijkt als er nieuwe relevante wet- en regelgeving wordt ingevoerd of uit evaluatie blijkt dat een herijking wenselijk is.

Werkingsgebied

Het sociaal statuut geldt voor de huurder van een zelfstandige woning van de verhuurder die:

- a. een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met verhuurder heeft en
- b. bij de gemeente staat ingeschreven op het adres genoemd in de huurovereenkomst en;
- c. feitelijk in de woning woonachtig is.

Het sociaal statuut geldt niet voor personen die op het adres van de huurder inwonen (zoals volwassen kinderen die thuis wonen). Beter Wonen spant zich altijd in om rekening te houden met inwoners (zoals volwassen kinderen) op het adres van de huurder, voor wie het sociaal statuut niet geldt.

Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op woningen van Beter Wonen waarbij een of een combinatie van de volgende situaties speelt:

- de woning wordt gesloopt of gerenoveerd met beëindiging van de huurovereenkomst;
- de woning wordt gesloopt of gerenoveerd met behoud van de huurovereenkomst;
- in de woning vindt grootschalige renovatie of verduurzaming in bewoonde staat plaats; • in de woning vindt groot of planmatig onderhoud plaats;
- in de woning is sprake van een calamiteit.

Wetten en regels

Afspraken en regelingen in dit sociaal statuut zijn aanvullend op of stemmen overeen met bestaande wet- en regelgeving (peiljaar 2024).

3. Renovaties in bewoonde staat, groot- en planmatig onderhoud

Dit hoofdstuk geldt voor huurders waarvan in de woning in bewoonde staat werkzaamheden voor renovatie, grootonderhoud, verduurzaming of planmatig onderhoud worden verricht.

Deze huurders komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de overlast. Er zijn drie vormen van tegemoetkomingen:

- Tegemoetkoming in alternatieve voorzieningen en maatregelen bij overlast ten gevolge van werkzaamheden binnen de woning;
- Financiële tegemoetkoming voor overlast ten gevolge van werkzaamheden binnen de woning;
- Financiële tegemoetkoming voor herstelwerkzaamheden ten gevolge van werkzaamheden binnen de woning.

De tegemoetkomingen worden in de volgende drie paragrafen beschreven.

3.1 Overlast beperken: voorzieningen en maatregelen

Allereerst beperkt Beter Wonen zoveel mogelijk de overlast bij werkzaamheden in de bewoonde woning. Beter Wonen biedt tijdelijke voorzieningen en/of aanvullende maatregelen aan zodat de uitvoering van werkzaamheden in bewoonde staat mogelijk is. Daarnaast communiceren Beter Wonen en haar aannemers zo helder mogelijk met huurders over gemaakte afspraken met betrekking tot de werkzaamheden en planning.

Welke voorzieningen en maatregelen verhuurder biedt, is afhankelijk van het type werkzaamheden en de duur ervan. Tabel 1 laat per vertrek zien wanneer en wat Beter Wonen biedt.

Tabel 1: Overzicht voorzieningen en maatregelen bij werkzaamheden in vertrekken

Werkzaamheden vertrek	Duur van ongemak	Voorziening en/of maatregelen
Badkamer	Langer dan twee dagen	Aanbieden sanitaire unit of vertoefwoning.
Toilet: geen 2e toilet aanwezig	Ongeacht de duur	Aanbieden wc-unit of bio-toilet. Of bestaande wc-pot wordt in de woning teruggeplaatst aan het eind van de middag.
Toilet: wel 2e toilet aanwezig	-	Geen voorzieningen/maatregelen.
Keuken	Langer dan twee dagen	Aanbieden mobiele kookunit.
Lift in/aan het gebouw	Langer dan een dag	Bespreken van alternatief voor huurders die sterk afhankelijk zijn van de lift.

Overige werkzaamheden worden niet genoemd in de tabel, zoals: vervangen van ramen/kozijnen, schilderwerk of het vernieuwen van daken. De reden hiervoor is dat deze werkzaamheden wel enig ongemak veroorzaken, maar de primaire woonfuncties grotendeels te gebruiken zijn. Overigens wordt per project bekeken of er maatregelen noodzakelijk zijn bij dit soort werkzaamheden, zoals het aanbieden van opslagcontainers voor de inboedel.

Indien huurders op grond van medische, fysieke of psychische noodzaak niet thuis kunnen verblijven tijdens onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden, zoekt Beter Wonen in overleg met de huurder naar een passende oplossing.

Logeerwoning

De regels bij gebruik van de logeerwoning zijn als volgt:

- de huur van de huidige woning loopt door en huurder betaalt geen huur voor de logeerwoning;
- huurder tekent een gebruiksovereenkomst;
- met de huurder wordt de datum van intrek afgesproken en de datum van vertrek. Mocht de huurder niet op tijd de woning verlaten, dan rekent verhuurder een boete van € 200,- per dag dat de woning te laat wordt opgeleverd;
- huurder levert de woning na gebruik op conform de afspraken in de gebruiksovereenkomst;
- voor het tijdelijk betrekken van een logeerwoning geldt geen verhuis- en herinrichtingsvergoeding, omdat het geen noodzakelijke verhuizing betreft als bedoeld in artikel 7:220 lid 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Overgang naar elektrisch koken

Bij de overgang van op gas koken naar elektrisch koken (inductie) als onderdeel van het project waarbij de gasaansluiting voor koken verdwijnt, geeft Beter Wonen de huurder een financiële tegemoetkoming voor het aanschaffen van een inductiekookplaat of treft een vervangende voorziening door het plaatsen van een inductiekookplaat.

Indien de kookplaat in een project door ons wordt aangebracht, dan krijgt huurder de keuze voor een door ons aangeboden pannenset of een vergoeding van € 50,- om zelf pannen te kopen.

In sommige projecten waarbij er geen overgang plaatsvindt van op gas koken naar elektrisch koken, biedt Beter Wonen de mogelijkheid aan om (tegen bijbetaling door huurder) de voorziening

voor elektrisch koken aan te leggen. In dit geval is het een keuze van de huurder om elektrisch te koken en krijgt deze geen vergoeding voor een kookplaat en pannenset.

3.2 Overlast tegemoetkomen: financiële tegemoetkoming in huurprijs

Huurders komen in aanmerking voor een financiële tegemoetkoming als er naast ongemak van de werkzaamheden ook overlast ontstaat. Overlast is als volgt gedefinieerd: de situatie waarbij de werkzaamheden tot gevolg hebben dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is, niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden, voor minimaal twee dagen. Hierbij gaat het om binnenwerkzaamheden die niet dringend zijn. Voorbeelden van deze werkzaamheden kunnen zijn:

- vervanging van toilet, badkamer of keuken;
- aanlegging van nieuwe standleidingen;
- isolatie en/of vervanging van het dak van binnenuit;
- het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond door het verplaatsen van wanden
- het vervangen van complete puien of gevels (dus niet alleen de voordeur of dubbel glas)

Voor alle buitenwerkzaamheden wordt er geen overlastvergoeding betaald.

De tegemoetkoming is onder de volgende voorwaarden van toepassing:

- de bestaande huurovereenkomst wordt voortgezet;
- het onderhouds-, verduurzamings- of renovatieproject wordt op complexniveau uitgevoerd;
- de huurder verleent medewerking aan verhuurder bij de uitvoering van de complex-, buurt- of wijkaanpak: de huurder zorgt niet opzettelijk voor een verstoring van de planning en werkzaamheden.

De financiële tegemoetkoming voor overlast en ongemakken is een vaste tegemoetkoming, die gekoppeld is aan:

- de kale (individuele) huurprijs van de woning. Omdat de huurder gedurende een bepaalde periode niet het volledige gebruiksgenot van de woning heeft, is het redelijk dat hij gedurende die periode geen volledige huur betaalt. NB. Het wel/niet ontvangen van huurtoeslag speelt geen rol bij de tegemoetkoming. De tegemoetkoming is gebaseerd op de netto huurprijs.
- de duur van de werkzaamheden. De hoogte van de tegemoetkoming wordt bepaald op basis van het aantal dagen dat er werkzaamheden in de woning plaatsvinden. Wanneer tussen twee afgeronde werkzaamheden de huurder volledig de beschikking heeft over de woning, worden deze dagen niet meegenomen bij het bepalen van de tegemoetkoming.
- de mate van overlast/het niet kunnen gebruiken van voorzieningen. Hiervoor maken we onderscheid tussen lichte en zware overlast:
- lichte overlast; vernieuwing van één onderdeel/vertrek van de woning, bijvoorbeeld alleen toilet of keuken;
- zware overlast; vernieuwing van twee of meer onderdelen/vertrekken gelijktijdig of aaneensluitend op elkaar.

Duur werkzaamheden	Lichte overlast	Zware overlast
2 tot 7 kalenderdagen	10% van de kale maandhuur	20% van de kale maandhuur
8-14 kalenderdagen	20% van de kale maandhuur	40% van de kale maandhuur
15-21 kalenderdagen	30% van de kale maandhuur	60% van de kale maandhuur
22-28 kalenderdagen	40% van de kale maandhuur	80% van de kale maandhuur
langer dan 28 kalenderdagen	50% van de kale maandhuur	100% van de kale maandhuur

De tegemoetkoming voor overlast wordt binnen 2 weken na oplevering van de werkzaamheden uitbetaald. Voordat we starten met werkzaamheden is het belangrijk om te bepalen hoe lang de werkzaamheden duren. Beter Wonen informeert bewoners hier vooraf over, zodat zij weten waar ze aan toe zijn. Wanneer tijdens de werkzaamheden blijkt dat de planning bij de meeste woningen niet gehaald wordt, stelt Beter Wonen de tegemoetkoming bij. Bij werkzaamheden waarbij veel maatwerk per woning wordt geleverd en waardoor het aantal dagen van overlast sterk varieert,

spreken we af om te werken met een opleverformulier wat na afronding van de werkzaamheden door beide partijen ondertekend wordt en wat gebruikt wordt voor het bepalen van de duur van de werkzaamheden en de te betalen tegemoetkoming.

De tegemoetkoming wordt alleen uitgekeerd over de periode dat werkzaamheden plaatsvinden in de eigen woning.

Verrekening

Eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen worden door Beter Wonen in mindering gebracht op de uit te betalen vergoeding voor overlast.

Financiële situatie

Beter Wonen gaat in overleg over de uitbetaling van vergoedingen als de huurder bijvoorbeeld onder bewindvoering of de Stadsbank valt.

3.3 Overlast tegemoetkomen: financiële tegemoetkoming bij herstelwerkzaamheden

Door werkzaamheden in de woning is het mogelijk dat de plattegrond van de woning verandert of door werkzaamheden aan de gevel de raambedekking, vloerbedekking en wandbekleding niet meer passen. De huurder komt in aanmerking voor een financiële tegemoetkoming voor de te vervangen wandbekleding, vloerbedekking en raambedekking. Wanneer er geen wandbekleding, vloerbedekking of raambedekking aanwezig is, zijn herstelwerkzaamheden niet van toepassing en wordt er geen vergoeding uitgekeerd. Tabel 3 geeft deze regeling weer.

Tabel 3: Overzicht financiële regeling bij herinrichting

Type afwerking	Vergoeding
Wandbekleding is niet meer passend	€ 20,70,- per vierkante meter wand
Vloerbedekking is niet meer passend	€ 36,23,- per vierkante meter vloer
Raambedekking is niet meer passend	€ 20,70,- per strekkende meter raam

Geen verrekening

Beter Wonen betaalt de vergoeding voor herstelwerkzaamheden altijd uit, ondanks eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen. Tenzij vrijwillig anders overeengekomen.

Schade

Het kan natuurlijk altijd voorkomen dat er tijdens de werkzaamheden iets beschadigd wordt. Dit is erg vervelend en helaas niet altijd te voorkomen.

Het is belangrijk dat de huurder schade binnen 48 uur na de ontdekking van de beschadiging per e-mail of schriftelijk meldt bij de uitvoerder zodat hij kan komen kijken en verder kan helpen. Als de huurder de uitvoerder niet persoonlijk wil of kan aanspreken dan kan er een e-mail gestuurd worden naar verduurzamingsprojecten@beterwonen.nl onder vermelding van schade en het adres. De melding wordt geregistreerd en bij acceptatie ter afhandeling doorgegeven aan de veroorzaker van de schade. Hiermee vallen de herstelwerkzaamheden bij schade buiten de financiële regeling als bedoeld in tabel 3.

3.4 Draagvlak bij renovatie

Beter Wonen streeft naar zoveel mogelijk draagvlak van haar plannen onder huurders. Bij renovatie schrijft de wet (7: 220 lid 2 BW) voor dat de huurder een redelijk voorstel moet krijgen van de verhuurder. Stemt de huurder niet in met het voorstel, dan kan de verhuurder de rechter vragen het voorstel op zijn redelijkheid te beoordelen. De rechter kijkt dan onder meer naar de duur en impact van de werkzaamheden, de hoogte van een eventuele huurverhoging en persoonlijke omstandigheden van de huurder.

Bij renovatie van minimaal tien woningen die een bouwkundige eenheid vormen, geldt dat wanneer 70% of meer van de huurders met het renovatievoorstel heeft ingestemd, het voorstel wordt vermoed redelijk te zijn (7: 220 lid 3 BW). Stemt een huurder ondanks deze meerderheid niet in, dan ligt het initiatief bij de huurder om binnen 8 weken na dagtekening van de brief dat meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd, een beslissing van de rechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De draagvlakmeting wordt uitgevoerd door het toesturen van een redelijk voorstel aan de huurders, met een te retourneren akkoordverklaring.

De huurders worden middels een persoonlijke brief geïnformeerd of 70% van de huurders met het redelijk voorstel heeft ingestemd. Huurders die niet hebben (in-)gestemd met het voorstel ontvangen deze brief tevens aangetekend.

Beslissing omtrent redelijkheid voorstel

In de brief die de huurder ontvangt wordt de huurder geïnformeerd over de mogelijkheid om binnen 8 weken na dagtekening van de brief een beslissing van de kantonrechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel door het beginnen van een gerechtelijke procedure. Als de huurder niet binnen deze termijn van 8 weken een beslissing van de rechter vordert omtrent de redelijkheid van het voorstel, is ook de huurder die niet akkoord is gegaan verplicht om de werkzaamheden te gedogen en voor zover nodig hieraan medewerking te verlenen. Indien wij geen contact of medewerking krijgen van een huurder besluiten wij zelf soms ook om een procedure op te starten om te kunnen rekenen op toegang en medewerking.

4. Sloop en grootschalige renovatie met beëindiging huurovereenkomst

Dit hoofdstuk geldt voor huurders waarvan de woning wordt gesloopt of waar grootschalig wordt gerenoveerd, zodat huurders de woning moeten verlaten en de huurovereenkomst wordt beëindigd.

4.1 Procedures en regelingen

Sloopbesluit en renovatiebesluit

Huurders worden zo snel mogelijk, maar minimaal een jaar voor aanvang van de sloop of grootschalige renovatie van het complex, schriftelijk geïnformeerd over het sloop- of renovatiebesluit.

Zoeken naar een nieuwe woning

Huurders van de te slopen of renoveren woning krijgen minimaal twaalf maanden voor aanvang van de sloop de tijd voor het zoeken naar een nieuwe woning. De huurder zoekt zelf naar een nieuwe woning en krijgt daarbij urgentie (zie volgende kopje). Indien het de huurder niet lukt om op eigen kracht een woning te vinden zal Beter Wonen uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de sloop- of renovatie datum direct bemiddelen. Beter Wonen zal de huurder een gelijkwaardige woning aanbieden. Een huurder mag maximaal 3x een gelijkwaardige woning weigeren. Indien de huurder 4x een gelijkwaardige woning weigert, rust op Beter Wonen geen verplichting om nog een woning aan te bieden. Het vinden van een andere woning is dan de eigen verantwoordelijkheid van de huurder.

Urgentie

Huurders van de te slopen en grootschalig te renoveren woning krijgen voorrang vanaf de peildatum (het moment dat het sociaal plan ingaat). Binnen woninghuren.nl wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten urgenten. De einddatum urgentie (de urgentie die als eerste verloopt) is als eerste aan de beurt. Bij een gelijke einddatum wordt er bij herstructurering gekeken naar de woonduur en daarna naar inschrijfduur bij overige urgenten. De

huurder krijgt voorrang bij leegkomende woningen, bij nieuwe huurwoningen en te verkopen sociale huurwoningen in het gebied. Als er meerdere kandidaten met urgentie reageren op dezelfde woning, geldt het criterium dat de kandidaat met de langste woonduur voorrang krijgt bij de toewijzing.

De huurders die zes maanden voor de geplande verhuizing hun huur nog niet hebben opgezegd, ontvangen van Beter Wonen een formele huuropzegging.

Herhuisvesting algemeen

Onderstaande algemene regels gelden bij de herhuisvesting van huurders waarvan de huurovereenkomst wordt beëindigd in verband met de sloop of grootschalige renovatie van de woning en die als gevolg daarvan dienen te verhuizen.

Gelijkwaardige woning

De huurder heeft recht op minimaal een gelijkwaardige woning bij verhuizing: een woning van hetzelfde woningtype. Huurders wonend in een appartement hebben bij verhuizing naar een andere woning recht op minimaal een appartement.

Passende woning

De huurder heeft recht op een passende woning binnen de gemeente. Een passende woning 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 het passend toewijzen conform de wettelijke passendheidsnorm.

Om de huurder een gelijkwaardige en passende woning aan te kunnen bieden, maakt de verhuurder indien nodig gebruik van de mogelijkheid om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens boven de inkomensgrens woningtoewijzing van het dan geldende prijspeil conform de Woningwet 2015 artikel 48 en het BTIV artikel 16.

Behoud inschrijfduur

De huurder behoudt bij verhuizing door sloop of grootschalige renovatie zijn inschrijfduur bij het woonverdeelstelsel en zijn woonduur.

Terugkeer naar nieuwbouw of gerenoveerde woning

Beter Wonen spant zich in om huurders die door sloop of grootschalige renovatie hun woning moeten verlaten, de mogelijkheid te geven op terugkeer naar de sociale nieuwbouw of gerenoveerde woning. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele nieuwe huurprijzen (bijv. huurverhoging als gevolg van renovatie) en het passend toewijzen volgens de wettelijke passendheidsnorm. Ook wordt er rekening gehouden met het verhuurplan van de nieuw te bouwen of grootschalig te renoveren woningen.

Het terugkeren naar de sociale nieuwbouw is niet altijd naar een woning op exact dezelfde locatie, dezelfde verdieping of dezelfde plaats ten aanzien van de lift. Indien meerdere huurders binnen een complex gebruik willen maken van het principe terugkeer voor een bepaalde woning, bepaalt woonduur welke huurder de woning krijgt. Woonduur wordt ook ingezet als meer huurders naar een woning in het complex willen terugkeren dan het aantal woningen dat teruggebouwd wordt: degene met de langste woonduur heeft voorrang.

Wisselwoning

De huurder die door sloop of grootschalige renovatie zijn woning moet verlaten en terug kan keren naar de vervangende sociale nieuwbouw of de gerenoveerde woning, heeft recht op een wisselwoning. Verhuurder biedt een wisselwoning aan die schoon, gestoffeerd en gesausd/behangen is en voorzien is van verwarming.

Voor het gebruikmaken van een wisselwoning wordt een huurovereenkomst gehanteerd waarin wordt verwezen naar het sociaal plan en de spelregels van een wisselwoning. In deze huurovereenkomst tussen Beter Wonen en de huurder staan afspraken over de huur, duur van het

verblijf in de wisselwoning, opzegging wisselwoning, oplevering, van de wisselwoning conform afspraak, e.d. Beter Wonen hanteert de volgende regels bij een wisselwoning:

- Als de kale huur van de wisselwoning hoger is dan de kale huur van de eigen, oude woning, wordt de kale huur van de wisselwoning verlaagd tot de kale huur van de eigen, oude woning. Wel wordt jaarlijks de kale huurprijs verhoogd, zoals vastgelegd in het huurbeleid. Ook betaalt de huurder de servicekosten behorend bij de wisselwoning, ook deze kunnen jaarlijks worden aangepast.
- Huurder levert de wisselwoning na gebruik op conform de afspraken in de tijdelijke huurovereenkomst en het woningaanvaardingsrapport. Indien Beter Wonen stoffering, vloer- en wandafwerking heeft geplaatst, dient huurder dit in goede staat achter te laten in de wisselwoning;
- Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.
- Huurder zegt de wisselwoning schriftelijk op en levert de woning op de afgesproken datum op aan de verhuurder. De woning wordt opgeleverd in de aangeboden staat, zoals vastgelegd in het opleverdossier.
- Huurders die gebruik maken van een wisselwoning (en dus een tweede verhuisbeweging maken) hebben recht op een extra tegemoetkoming van € 600,- naast de wettelijke vergoeding.

Huurovereenkomst oude en nieuwe woning

Huurder krijgt op afgesproken datum de sleutel van de nieuwe woning. Huurder dient hierbij zelf de huur van de wisselwoning op te zeggen. Hierbij hanteren we onze standaard opzegtermijn van 1 maand. Om de terugkeerders tegemoet te komen dat ze weer moeten verhuizen krijgen ze eenmalig een maandhuur (huur van de wisselwoning) bij uitbetaling van het 2^e deel van de verhuiskostenvergoeding. Hiermee worden ze gecompenseerd met de maand opzegtermijn van hun wisselwoning. Indien een huurder bij opzeggen van huur van woning die gerenoveerd of gesloopt wordt en ingangsdatum van huur wisselwoning ook met dubbele huur komt te zitten, wordt dit op dezelfde wijze gecompenseerd. Deze uitbetaling zal bij het 1^e deel van de verhuiskostenvergoeding worden uitgekeerd.

Opleveren van de te slopen of ingrijpend te renoverende woning

Bij het opleveren van de te slopen of ingrijpende te renoverende woning kennen we twee soorten opleverniveaus:

- Opzegging met ingang van een datum voor de peildatum van het sociaal plan: Huurders dienen de woning in goede staat, leeg en schoon op te leveren, conform de huurovereenkomst van Beter Wonen.
- Opzeggingen met ingang van een datum na de peildatum van het sociaal plan: Huurders dienen de woning op te leveren conform de afspraken in het sociaal statuut.

Onderhoud

Woningen die binnen 5 jaar gesloopt of grootschalig gerenoveerd worden, worden op een minimaal niveau onderhouden, echter op een zodanig niveau dat de gezondheid en veiligheid van bewoners is gewaarborgd.

4.2 Communicatie met de huurder

Beter Wonen informeert huurders in een zo vroeg mogelijk stadium bij de uitvoering van sloop-of renovatieplannen. Ook de SHBW wordt tijdig geïnformeerd bij ingrijpende projecten.

Vooraankondiging

Beter Wonen doet allereerst een schriftelijke vooraankondiging aan huurders van haar bedoeling om te slopen of te renoveren. De huurders ontvangen hiervoor een persoonlijke brief.

Sociaal plan bij grootschalige renovatie en sloop

Beter Wonen maakt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging een sociaal plan voor het project. Beter Wonen stelt dit sociaal plan vervolgens vast. In het sociaal plan staan alle afspraken

en regelingen die specifiek gelden voor het betreffende sloop- of renovatieplan voor huurders. Het is gebaseerd op de regels en uitgangspunten van het sociaal statuut. Het sociaal plan bestaat onder meer uit de volgende onderdelen:

- Aanleiding, het sloop- of renovatieplan en de planning;
- Begeleiding bewoners;
- Regelingen, vergoedingen, voorzieningen en maatregelen voor bewoners en voorwaarden.

Communicatieplan

Verhuurder stelt in gezamenlijkheid met de bewonersvertegenwoordigers een communicatieplan op. Hierin wordt omschreven hoe het sloop- of renovatieplan in een vroeg stadium wordt gedeeld met bewoners en welke ruimte er is voor bewonersinvloed op het plan.

Huisbezoek

Beter Wonen maakt afspraken voor individuele huisbezoeken met de huurders waarvan de woning wordt gesloopt of wordt gerenoveerd. De huurder kan zich bij laten staan door een lid van de SHBW, de bewonerscommissie of door een andere derde op eigen initiatief. De huisbezoeken worden als volgt gepland:

- Bij sloop en grootschalige renovatie: nadat het besluit tot sloop of renovatie is genomen en uiterlijk twaalf maanden voor de geplande datum van de sloop of renovatie.

Doelen van het huisbezoek zijn:

- Huurders informeren over het besluit tot sloop of renovatie;
- Huurders informeren over hun rechten en plichten (inclusief het sociaal statuut en sociaal plan);
- Verhelderen van de procedure van woningtoewijzing en het woonruimteverdeelsysteem;
- Inventariseren van de woonwensen van de huurder;
- Inventariseren van door de huurders zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- Inventariseren van aanwezige woningaanpassingen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- Inventariseren van de aanwezigheid van bijzondere begeleiding of zorg;
- Inventariseren van de behoefte aan extra begeleiding;
- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- Bespreken van bijzondere situaties.

Beter Wonen legt afspraken gemaakt tijdens het huisbezoek schriftelijk vast. De huurder krijgt hiervan een afschrift.

Contactpersoon

Beter Wonen stelt een team samen, dat gedurende het proces van sloop of renovatie fungeert als aanspreekpunt. De rolverdeling van het team verschilt per project. De contactpersonen bezoeken de huurder en zijn behulpzaam bij de procedures, regelingen en faciliteiten.

Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied

Beter Wonen zal daar waar mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden die de Leegstandswet 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 hiervan moeten voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandswet. We doen dit ofwel zelf ofwel werken hierbij samen met een bedrijf als bijvoorbeeld Ad Hoc Leegstandsbeheer.

De tijdelijke huurder behoudt zijn of haar opgebouwde inschrijfduur of woonduur binnen het woonruimteverdeelsysteem. De verhuurder is zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuursituatie van een andere aard is dan in een reguliere verhuursituatie. De verhuurder heeft de intentie om de sociale samenhang zo goed als mogelijk te respecteren in de situatie van tijdelijke verhuur. Leegstandsbeheer kan door verhuurder ingezet worden om de leefbaarheid in de buurt te behouden, zie verder hoofdstuk 6, pagina 19.

Betaalbaarheid: huurbevrozing

Vanaf de peildatum worden de huurprijzen bevroren. De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli wordt niet meer doorgevoerd. De servicekosten worden wel afgerekend en waar nodig worden de voorschotten aangepast.

Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten en dienstverlening

Huurders die vanwege sloop of grootschalige renovatie genoodzaakt zijn te verhuizen hebben vanaf de peildatum recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. De vergoeding is de wettelijke vergoeding op grond van artikel 7:220 lid 6 en artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek en wordt bepaald door de Rijksoverheid. Op de website van de Rijksoverheid wordt gepubliceerd welk bedrag er per huishouden vergoed moet worden. Dit bedrag wordt jaarlijks via het CBS prijsindexcijfer aangepast.

Geen verrekening

Beter Wonen betaalt de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten altijd uit, ondanks eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen. Beter Wonen gaat wel in gesprek met de huurder over deze openstaande rekeningen.

Schuld

Als de huurder ergens een schuld heeft opgebouwd en een deurwaarder legt een claim op de vergoeding, dan is Beter Wonen wettelijk verplicht om de vergoeding aan de deurwaarder te betalen.

In het geval een huurder verhuist naar een tijdelijke wisselwoning heeft de huurder geen recht op tweemaal de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.

Uitbetaling

De vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in delen aan de huurder uitbetaald:

- 50% van de vergoeding een maand voor de beëindiging van de oude huurovereenkomst en de huurder de sleutel van de nieuwe woning heeft ontvangen.
- 50% van de vergoeding na het inleveren van de sleutel van de te verlaten woning en het daadwerkelijk leeg beschikbaar stellen van de woning.

Voor terugkeerders is er een tweede optie: zij kunnen 1000 euro krijgen bij verhuizing naar de wisselwoning en het resterende bedrag bij het beschikbaar stellen van de nieuwe woning. Welke van de opties wordt gekozen wordt in overleg met de huurder bepaald.

Voorkomen dubbele huur

Huurder krijgt op afgesproken datum de sleutel van de nieuwe woning. Ze dienen hierbij zelf de huur van de wisselwoning op te zeggen. Hierbij hanteren we ons standaard opzegtermijn van 1 maand. Om de terugkeerders tegemoet te komen dat ze weer moeten verhuizen krijgen ze eenmalig een maandhuur (huur van de wisselwoning) bij uitbetaling van het 2^e deel van de verhuiskostenvergoeding. Hiermee worden ze gecompenseerd met de maand opzegtermijn van hun wisselwoning.

Extra dienstverlening

In het sociaal plan wordt beschreven in welke mate er extra dienstverlening wordt geboden aan huurders, gespecificeerd op de soort ingreep, doelgroep en behoeftes.

4.6 Spijtoptanten

Spijtoptanten zijn huurders die:

- Definitief zijn verhuisd naar een andere woning vanwege sloop of ingrijpende renovatie in de woning en bij het opzeggen van de oude huurovereenkomst niet hebben aangegeven terug te willen keren naar de nieuwe of gerenoveerde woningen, en
- niet kunnen aarden in de nieuwe leefomgeving, en
- weer willen verhuizen naar de nieuwe of gerenoveerde woningen.

Zoals onder paragraaf 5.1 (p. 9) kopje Behoud inschrijfduur staat, behouden huurders bij verhuizing door sloop of ingrijpende renovatie hun inschrijfduur op het woonverdeelstelsel. Spijtoptanten kunnen dan ook reageren op aangeboden nieuwe of gerenoveerde woningen. Spijtoptanten hebben geen recht op aanvullende vergoedingen of begeleiding.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV) in hun woning hebben aangebracht en wegens sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten, moeten de voorzieningen in de woning verwijderen en meenemen. Huurders die de voorzieningen laten zitten na akkoord van Beter Wonen, komen in aanmerking voor een vergoeding voor de ZAV wanneer:

- de ZAV nog niet afgeschreven is en de ZAV de waarde van de woning verhoogt door extra WWS-punten; en
- de ZAV in technisch goede (onderhouds-)staat verkeert. Het eindbedrag wordt via de normale afschrijvingstabel berekend. Voor een ZAV in goede staat wordt de restwaarde uitgekeerd;
- De ZAV is aangebracht voor de peildatum;
- Indien de ZAV van de vorige huurder is overgenomen, moet de huurder met het overnameformulier aantonen dat de ZAV is overgenomen.

Wanneer aan bovenstaande criteria is voldaan, ontvangt de huurder na de huuropzegging een vergoeding voor de restwaarde van de ZAV. De vergoeding is gebaseerd op de aanschafkosten en installatiekosten (mits door een professioneel bedrijf aangebracht) die de huurder voor de ZAV heeft gemaakt, afhankelijk van de standaardlevensduur van de ZAV en hoe oud deze is. Beschikt de huurder niet over (kopieën van) de originele facturen en vergunningen van de ZAV, dan schat Beter Wonen op basis van eigen waarneming, de waarde van de aanschafkosten van de ZAV in. Wanneer de huurder het niet eens is met deze taxatie, dan wordt er in onderling overleg met de huurder een onafhankelijke taxateur ingeschakeld door Beter Wonen om een taxatie uit te voeren. Deze wordt ook betaald door Beter Wonen. Voor reparaties die huurders zelf hebben uitgevoerd, wordt geen vergoeding uitgekeerd.

5. Sloop en grootschalige renovatie met behoud huurovereenkomst

Dit hoofdstuk geldt voor huurders waarvan de woning wordt gesloopt, of waar grootschalig wordt gerenoveerd, maar waarbij de huurovereenkomst in stand blijft, omdat de plaats en functie van het gehuurde niet wijzigt.

5.1 Procedures en regelingen

Sloopbesluit en renovatiebesluit

Huurders worden zo snel mogelijk, maar minimaal een jaar voor aanvang van de sloop of renovatie van het complex, schriftelijk geïnformeerd over het sloop- of renovatiebesluit.

Wisselwoning

De huurder die door sloop of grootschalige renovatie moet verhuizen, heeft recht op een wisselwoning. Verhuurder biedt een wisselwoning aan die schoon, gestoffeerd en gesausd/behangen is en voorzien is van verwarming.

Voor het gebruikmaken van een wisselwoning wordt een huurovereenkomst gehanteerd waarin wordt verwezen naar het sociaal plan en de spelregels van een wisselwoning. In deze huurovereenkomst tussen Beter Wonen en de huurder staan afspraken over de huur, duur van het verblijf in de wisselwoning, opzegging wisselwoning, oplevering, van de wisselwoning conform afspraak, e.d. Beter Wonen hanteert de volgende regels bij een wisselwoning:

- Als de kale huur van de wisselwoning hoger is dan de kale huur van de eigen, oude woning, wordt de kale huur van de wisselwoning verlaagd tot de kale huur van de eigen, oude woning. Wel wordt jaarlijks de kale huurprijs verhoogd, zoals vastgelegd in het huurbeleid. Ook betaalt de huurder de servicekosten behorend bij de wisselwoning, ook deze kunnen jaarlijks worden aangepast.
- Huurder levert de wisselwoning na gebruik op conform de afspraken in de tijdelijke huurovereenkomst en het woningaanvaardingsrapport. Indien Beter Wonen stoffering, vloer- en wandafwerking heeft geplaatst, dient huurder dit in goede staat achter te laten in de wisselwoning.
- Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.
- Huurder zegt de wisselwoning schriftelijk op en levert de woning op de afgesproken datum op aan de verhuurder. De woning wordt opgeleverd in de aangeboden staat, zoals vastgelegd in het opleverdossier.
- Huurders die gebruik maken van een wisselwoning (en dus een tweede verhuisc beweging maken) hebben recht op een extra tegemoetkoming van € 600,- naast de wettelijke vergoeding.

Oplevering nieuwe of gerenoveerde woning

Huurder krijgt op afgesproken datum de sleutel van de nieuwe woning. Huurder dient hierbij zelf de huur van de wisselwoning op te zeggen. Hierbij hanteren we onze standaard opzegtermijn van 1 maand. Om de terugkeerders tegemoet te komen dat ze weer moeten verhuizen krijgen ze eenmalig een maandhuur (huur van de wisselwoning) bij uitbetaling van het 2^e deel van de verhuiskostenvergoeding. Hiermee worden ze gecompenseerd met de maand opzegtermijn van hun wisselwoning. Indien een huurder bij opzeggen van huur van woning die gerenoveerd op gesloopt wordt en ingangsdatum van huur wisselwoning ook met dubbele huur komt te zitten, wordt dit op dezelfde wijze gecompenseerd. Deze uitbetaling zal bij het 1^e deel van de verhuiskostenvergoeding worden uitgekeerd.

Opleveren van de te slopen of ingrijpend te renoverende woning

Bij het opleveren van de te slopen of ingrijpende te renoverende woning kennen we twee soorten opleverniveaus:

- Opzeggingen met ingangsdatum vóór de peildatum van het sociaal plan: Huurders dienen de woning in goede staat, leeg en schoon op te leveren, conform de huurovereenkomst van Beter Wonen.
- Opzeggingen met ingangsdatum ná de peildatum van het sociaal plan: Huurders dienen de woning op te leveren conform de afspraken in het sociaal statuut.

Onderhoud

Woningen die binnen 5 jaar gesloopt of grootschalig gerenoveerd worden, worden op een minimaal niveau onderhouden, echter op een zodanig niveau dat de gezondheid en veiligheid van bewoners is gewaarborgd.

5.2 Communicatie met de huurder

Beter Wonen informeert huurders in een zo vroeg mogelijk stadium bij de uitvoering van sloop- of renovatieplannen. Ook de SHBW wordt tijdig geïnformeerd bij ingrijpende projecten.

Vooraankondiging

Beter Wonen doet allereerst een schriftelijke vooraankondiging aan huurders van haar bedoeling om te slopen of te renoveren, waarbij de huurovereenkomst behouden blijft. De huurders ontvangen hiervoor een persoonlijke brief.

Draagvlak bij sloop of renovatie

Beter Wonen streeft naar zoveel mogelijk draagvlak van haar plannen onder huurders. Bij sloop of renovatie met behoud van de huurovereenkomst schrijft de wet (7: 220 lid 2 BW) voor dat de huurder een redelijk voorstel moet krijgen van de verhuurder. Stemt de huurder niet in met het

voorstel, dan kan de verhuurder de rechter vragen het voorstel op zijn redelijkheid te beoordelen. De rechter kijkt dan onder meer naar de duur en impact van de werkzaamheden, de hoogte van een eventuele huurverhoging en persoonlijke omstandigheden van de huurder.

Bij renovatie van minimaal tien woningen die een bouwkundige eenheid vormen, geldt dat wanneer 70% of meer van de huurders met het renovatievoorstel heeft ingestemd, het voorstel wordt vermoed redelijk te zijn (7: 220 lid 3 BW). Stemt een huurder ondanks deze meerderheid niet in, dan ligt het initiatief bij de huurder om binnen 8 weken na dagtekening van de brief dat meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd, een beslissing van de rechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De draagvlakmeting wordt uitgevoerd door het toesturen van een redelijk voorstel aan de huurders, met een te retourneren akkoordverklaring.

De huurders worden middels een persoonlijke brief geïnformeerd of 70% van de huurders met het redelijk voorstel heeft ingestemd. Huurders die niet hebben (in-)gestemd met het voorstel ontvangen deze brief tevens aangetekend.

Beslissing omtrent redelijkheid voorstel

In de brief die de huurder ontvangt wordt de huurder geïnformeerd over de mogelijkheid om binnen 8 weken na dagtekening van de brief een beslissing van de rechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel door het beginnen van een gerechtelijke procedure. Als de huurder niet binnen deze termijn van 8 weken een beslissing van de rechter vordert omtrent de redelijkheid van het voorstel, is ook de huurder die niet akkoord is gegaan verplicht om de werkzaamheden te gedogen en voor zover nodig hieraan medewerking te verlenen. Indien wij geen contact of medewerking krijgen van een huurder besluiten wij zelf soms ook om een procedure op te starten om te kunnen rekenen op toegang en medewerking.

Sociaal plan bij grootschalige renovatie en sloop

Beter Wonen maakt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging een sociaal plan voor het project. Beter Wonen stelt dit sociaal plan vervolgens vast. In het sociaal plan staan alle afspraken en regelingen die specifiek gelden voor het betreffende sloop- of renovatieplan voor huurders. Het is gebaseerd op de regels en uitgangspunten van het sociaal statuut. Het sociaal plan bestaat onder meer uit de volgende onderdelen:

- Aanleiding, het sloop- of renovatieplan en de planning;
- Begeleiding bewoners;
- Regelingen, vergoedingen, voorzieningen en maatregelen voor bewoners en voorwaarden.

Communicatieplan

Verhuurder stelt in gezamenlijkheid met de bewonersvertegenwoordigers een communicatieplan op. Hierin wordt omschreven hoe het sloop- of renovatieplan in een vroeg stadium wordt gedeeld met bewoners en welke ruimte er is voor bewonersinvloed op het plan.

Huisbezoek

Beter Wonen maakt afspraken voor individuele huisbezoeken met de huurders waarvan de woning wordt gesloopt of wordt gerenoveerd. De huurder kan zich bij laten staan door een lid van de SHBW, de bewonerscommissie of door een andere derde op eigen initiatief. De huisbezoeken worden als volgt gepland:

- Bij sloop of grootschalige renovatie: nadat het besluit tot sloop of grootschalige renovatie is genomen en uiterlijk twaalf maanden voor de geplande datum van de sloop of grootschalige renovatie.

Doelen van het huisbezoek zijn:

- Huurders informeren over het besluit tot sloop of grootschalige renovatie;
- Huurders informeren over hun rechten en plichten (inclusief het sociaal statuut en sociaal plan);
- Verhelderen van de procedure van woningtoewijzing en het woonruimteverdeelsysteem;

- Inventariseren van de woonwensen van de huurder;
- Inventariseren van door de huurders zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- Inventariseren van aanwezige woningaanpassingen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- Inventariseren van de aanwezigheid van bijzondere begeleiding of zorg;
- Inventariseren van de behoefte aan extra begeleiding; • Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- Bespreken van bijzondere situaties.

Beter Wonen legt afspraken gemaakt tijdens het huisbezoek schriftelijk vast. De huurder krijgt hiervan een afschrift.

Contactpersoon

Beter Wonen stelt een team samen, dat gedurende het proces van sloop of renovatie fungeert als aanspreekpunt. De rolverdeling van het team verschilt per project. De contactpersonen bezoeken de huurder en zijn behulpzaam bij de procedures, regelingen en faciliteiten.

5.3 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied

Beter Wonen zal daar waar mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden die de Leegstandswet 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 hiervan moeten voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandwet. We doen dit ofwel zelf ofwel werken hierbij samen met een bedrijf als bijvoorbeeld Ad Hoc Leegstandsbeheer.

De tijdelijke huurder behoudt zijn of haar opgebouwde inschrijfduur of woonduur binnen het woonruimteverdeelsysteem. De verhuurder is zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuursituatie van een andere aard is dan in een reguliere verhuursituatie. De verhuurder heeft de intentie om de sociale samenhang zo goed als mogelijk te respecteren in de situatie van tijdelijke verhuur. Leegstandsbeheer kan door verhuurder ingezet worden om de leefbaarheid in de buurt te behouden, zie verder hoofdstuk 6, pagina 19.

5.4 Betaalbaarheid: huurbevriezing

Vanaf de peildatum worden de huurprijzen bevroren. De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli wordt niet meer doorgevoerd. De servicekosten worden wel afgerekend en waar nodig worden de voorschotten aangepast.

5.5 Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten en dienstverlening

Huurders die vanwege sloop of ingrijpende renovatie genooddaakt zijn te verhuizen hebben vanaf de peildatum recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. De vergoeding is de wettelijke vergoeding op grond van artikel 7:220 lid 6 en artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek en wordt bepaald door de Rijksoverheid. Op de website van de Rijksoverheid wordt gepubliceerd welk bedrag er per huishouden vergoed moet worden. Dit bedrag wordt jaarlijks via het CBS prijsindexcijfer aangepast.

Geen verrekening

Beter Wonen betaalt de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten altijd uit, ondanks eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen. Beter Wonen gaat wel in gesprek met de huurder over deze openstaande rekeningen.

Schuld

Als de huurder ergens een schuld heeft opgebouwd en een deurwaarder legt een claim op de vergoeding, dan is Beter Wonen wettelijk verplicht om de vergoeding aan de deurwaarder te betalen.

In het geval een huurder verhuist naar een tijdelijke wisselwoning heeft de huurder geen recht op tweemaal de verhuis- en herinrichtingskosten.

Uitbetaling

De vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in delen aan de huurder uitbetaald:

- 50% van de vergoeding een maand voor de beëindiging van de oude huurovereenkomst en de huurder de sleutel van de nieuwe woning heeft ontvangen.
- 50% van de vergoeding na het inleveren van de sleutel van de te verlaten woning en het daadwerkelijk leeg beschikbaar stellen van de woning.

Voor terugkeerders is er een tweede optie: zij kunnen € 1.000,- krijgen bij verhuizing naar de wisselwoning en het resterende bedrag bij het beschikbaar stellen van de nieuwe woning. Welke van de opties wordt gekozen wordt in overleg met de huurder bepaalt.

Voorkomen dubbele huur

Huurder krijgt op afgesproken datum de sleutel van de nieuwe woning. Ze dienen hierbij zelf de huur van de wisselwoning op te zeggen. Hierbij hanteren we ons standaard opzegtermijn van 1 maand. Om de terugkeerders tegemoet te komen dat ze weer moeten verhuizen krijgen ze eenmalig een maandhuur (huur van de wisselwoning) bij uitbetaling van het 2^e deel van de verhuiskostenvergoeding. Hiermee worden ze gecompenseerd met de maand opzegtermijn van hun wisselwoning.

Extra dienstverlening

In het sociaal plan wordt beschreven in welke mate er extra dienstverlening wordt geboden aan huurders, gespecificeerd op de soort ingreep, doelgroep en behoeftes.

5.6 Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV) in hun woning hebben aangebracht en wegens sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten, moeten de voorzieningen in de woning verwijderen en meenemen. Huurders die de voorzieningen laten zitten na akkoord van Beter Wonen, komen in aanmerking voor een vergoeding voor de ZAV wanneer:

- de ZAV nog niet afgeschreven is en de ZAV de waarde van de woning verhoogt door extra WWS-punten; en
- de ZAV in technisch goede (onderhouds-)staat verkeert. Het eindbedrag wordt via de normale afschrijvingstabel berekend. Voor een ZAV in goede staat wordt de restwaarde uitgekeerd;
- De ZAV is aangebracht voor de peildatum;
- Indien de ZAV van de vorige huurder is overgenomen, moet de huurder met het overnameformulier aantonen dat de ZAV is overgenomen.

Wanneer aan bovenstaande criteria is voldaan, ontvangt de huurder na de huuropzegging een vergoeding voor de restwaarde van de ZAV. De vergoeding is gebaseerd op de aanschafkosten en installatiekosten (mits door een professioneel bedrijf aangebracht) die de huurder voor de ZAV heeft gemaakt, afhankelijk van de standaardlevensduur van de ZAV en hoe oud deze is. Beschikt de huurder niet over (kopieën van) de originele facturen en vergunningen van de ZAV, dan schat Beter Wonen op basis van eigen waarneming, de waarde van de aanschafkosten van de ZAV in. Wanneer de huurder het niet eens is met deze taxatie, dan wordt er in onderling overleg met de huurder een onafhankelijke taxateur ingeschakeld door Beter Wonen om een taxatie uit te voeren. Deze wordt ook betaald door Beter Wonen. Voor reparaties die huurders zelf hebben uitgevoerd, wordt geen vergoeding uitgekeerd.

6. Beheer en leefbaarheid ten tijde van sloop

De leefbaarheid en veiligheid van buurten waarin gesloopt wordt, komt in de jaren voorafgaand aan de sloop onder druk te staan. Beter Wonen zet zich daarom in voor de leefbaarheid in het vernieuwingsgebied van de betreffende complexen. Verhuurder stelt een tijdelijk beheerplan op – als onderdeel van het sociaal plan – in gezamenlijkheid met de bewonersvertegenwoordiging.

In het plan omschrijft Beter Wonen onder meer hoe de leefbaarheid en veiligheid gewaarborgd wordt in de tijd voorafgaand aan de uitvoering van de sloop. Het uitgangspunt hierbij is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Beter Wonen heeft de verantwoordelijkheid tot het moment van sloop van de woningen zorg te dragen aan 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. Ook wordt in het plan beschreven met welke partners Beter Wonen samenwerkt en wie welke verantwoordelijkheid heeft.

Praktisch kan er gedacht worden aan afspraken over zaken als:

- Het bijhouden van voortuintjes, schoonmaak van portieken, opruimen van post;
- Dichttimmeren en afsluiten van woningen, zodat onbevoegden niet in de woning kunnen komen;
- Het afsluiten van achterpaden, zodat men niet achter woningen kan komen;
- Het zorgdragen voor afvoer van afval en huisraad;
- Extra veegbeurten (door gemeente) indien noodzakelijk;
- Tijdelijk verhuren onder de Leegstandwet van leeggekomen en bewoonbare woningen om ongewenste bewoning te voorkomen;
- Het aanwezig laten zijn van gordijnen en vloerbedekking.

7. Tegemoetkoming bij ongemak en calamiteiten

Huurders komen in aanmerking voor de volgende tegemoetkomingen ten gevolge van ongemak bij calamiteiten in de woning:

- Regeling voor zeer tijdelijke huisvesting (maximaal zeven kalenderdagen) ten gevolge van werkzaamheden bij calamiteiten;
- Regeling voor schadevergoeding van goederen bij calamiteiten die buiten de verzekering vallen.

De regelingen worden in de volgende twee paragrafen beschreven.

7.1 Regeling bij calamiteiten: zeer tijdelijke huisvesting

Wanneer er zeer tijdelijke huisvesting nodig is (niet langer dan zeven kalenderdagen) door werkzaamheden binnen de woning ten gevolge van calamiteiten zoals asbestsanering, biedt Beter Wonen een calamiteitenregeling. Opmerking: In gevallen van tijdelijke huisvesting door calamiteiten is er sprake van dringende werkzaamheden. Hierdoor zijn de wettelijke bepalingen van een verhuiskostenvergoeding (hoofdstuk 10, p. 11) niet van toepassing, omdat een dergelijke vergoeding enkel geldt bij grootschalige renovatie en sloop. De calamiteitenregeling is maatwerk: er wordt per situatie gekeken welke maatregelen of tegemoetkomingen passend zijn. Als richtlijn worden de volgende vergoedingen gehanteerd:

- Een financiële vergoeding voor het verblijf in een hotel of bed and breakfast van € 146,- per nacht per huishouden.
- Indien er geen keukenblok aanwezig is in de tijdelijke huisvesting, geldt een financiële vergoeding voor eten van € 30,- per persoon per dag met een maximum van € 61,- per huishouden per dag.

7.2 Regeling bij calamiteiten: schadevergoeding goederen

Een schadevergoeding wordt uitgekeerd wanneer goederen zijn aangetast door een calamiteit, zoals lekkage vanwege achterstallig onderhoud, en waarvoor geldt dat:

- a. de goederen buiten de inboedelverzekering van de huurder vallen en
- b. Beter Wonen als verhuurder verantwoordelijkheid draagt voor de calamiteit.

Zoals onder punt a staat vermeld, worden huurders geacht een inboedelverzekering af te hebben gesloten.

De schadevergoeding wordt uitgekeerd gebaseerd op een onafhankelijke taxatie van de nieuwwaarde van de goederen en onder voorwaarde dat de huurder afstand doet van de aangetaste goederen. De huurder komt alleen in aanmerking voor de vergoeding als de calamiteit aantoonbaar losstaat van het woongedrag van de huurder.

8. Indexering

Bedragen genoemd in dit sociaal statuut worden jaarlijks per 1 maart aangepast op basis van de ontwikkeling van de 'consumentenprijsindex alle huishoudens', gepubliceerd door het CBS, tenzij anders vermeld of door wettelijke regelingen bepaald.

9. Hardheidsclausule

Als gebruik maken van dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder dient in dat geval een schriftelijk verzoek in bij Beter Wonen om van het sociaal statuut af te wijken.

Beter Wonen neemt over dit verzoek binnen dertig dagen een beslissing. De beslissing wordt schriftelijk medegedeeld aan de huurder en hierin staan ook de redenen waarom. De eindverantwoordelijke voor deze beslissing is de manager Vastgoed. Indien de casus er om vraagt wordt ook de manager Wonen betrokken bij het besluit.

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

10. Onvoorziene omstandigheden

De huurder wordt door Beter Wonen of de aannemer geïnformeerd over de planning en voortgang van de werkzaamheden. Beter Wonen streeft ernaar de uit te voeren werkzaamheden zo goed mogelijk voor te bereiden en de met de huurder gemaakte afspraken na te komen. Bij de voorbereiding of uitvoering van het project kunnen zich echter omstandigheden voordoen, bijvoorbeeld omdat de werkzaamheden veel duurder zijn dan begroot, de geplande werkzaamheden in technisch opzicht niet kunnen worden uitgevoerd of aanvullende dringende werkzaamheden moeten plaatsvinden. Beter Wonen heeft de bevoegdheid om naar eigen inzicht te besluiten werkzaamheden niet uit te voeren, te wijzigen of toe te voegen. Beter Wonen zal zich daarbij inspannen om rekening te houden met de belangen van de huurder.

11. Geschillen

Een geschil tussen huurder en verhuurder kan ontstaan door de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut. Bij geschillen en klachten verwijzen we naar de reguliere klachtenprocedure van Beter Wonen.

Leidt de klachtafhandeling niet tot tevredenheid, dan kan de huurder via de procedure zijn klacht schriftelijk voorleggen aan de regionale klachtencommissie (Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.); aan de Huurcommissie of aan een rechter, afhankelijk van de aard van de klacht.

12. Ondertekening

Ondertekening*:

Almelo, 14 januari 2025

Almeloze Woningstichting "Beter Wonen"

- * Vanwege fraudegevoeligheid zijn de handtekeningen niet opgenomen in deze webversie van het document. Het document met handtekeningen is in te zien bij Woningstichting Beter Wonen Almelo of bij de Stichting Huurdersplatform Beter Wonen Almelo.