



Regionaal Sociaal Statuut Krimpenerwaard

Voor sloop,
renovatie en
planmatig onderhoud

Inhoudsopgave

	Inleiding	
	Leeswijzer	
I	Algemeen	3
	Doelgroep sociaal plan	
	Communicatie en participatie	
	Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de bewoners	
II	Regeling bij sloop en renovatie zonder voortzetting van huurcontract	5
	Algemeen	
	Herhuisvesting	
	Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten	
	Regeling met betrekking tot wisselwoningen	
	Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid	
	Bewonersbegeleiding	
III	Regeling bij renovatie met voortzetting van huurcontract	10
	Algemeen	
	Regeling met betrekking tot logeerwoningen/tijdelijke huisvesting	
	Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten	
	Stimuleren verhuizingen	
	Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid	
	Bewonersbegeleiding	
	Doorschuiфregeling	
IV	Regeling bij planmatig onderhoud	14
V	Geschillenregeling	15
VI	Hardheidsclausule	15
VII	Begrippenlijst	16

Inleiding

Voor u ligt het Regionaal Sociaal Statuut van de Krimpenerwaard voor sloop, renovatie en planmatig onderhoud. Dit statuut bevat de algemene afspraken over de rechten en plichten van huurder en verhuurder bij ingrepen in het woningbestand.

Het sociaal statuut is een soort gereedschapskist waaruit wordt geput bij het opstellen van een sociaal plan voor een project, zodanig dat recht wordt gedaan aan de specifieke projectomstandigheden.

Bij het tot stand komen van dit sociaal statuut zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het sociaal statuut is het afsprakenkader, dat als basis dient bij het opstellen van een sociaal plan per project. Het sociaal plan regelt de rechten en plichten van huurder en verhuurder.
- Het doel van het sociaal plan is om de belangen van betrokken huurder en verhuurder zo goed mogelijk te behartigen.
- Het sociaal statuut dient als handvat om per project maatregelen te kiezen bij het opstellen van het sociaal en/of communicatieplan.
- Het sociaal statuut draagt bij aan een goede communicatie tussen alle betrokken partijen, waaronder gemeenten, overleggroepen, huurderorganisatie(s) en verhuurders.

De eerste versie van het sociaal statuut is in 2007 tot stand gekomen in een goede verstandhouding met en dankzij inzet van betrokken partijen. Na evaluatie in 2009 is het op enkele punten aangepast.

In het kader van een te verwachten toename van met name renovatieprojecten in de toekomst is in 2013 de behoefte ontstaan om met name een hoofdstuk met betrekking tot renovatieprojecten beter vorm te geven. Verder sloten definities niet altijd even goed aan bij de wet- en regelgeving, waardoor er ruimte was voor verschillende interpretaties. In het voorliggende sociaal statuut is getracht om deze onduidelijkheden te voorkomen.

Partijen hopen dat dit sociaal statuut een goed instrument zal blijken te zijn bij het opstellen van sociale plannen voor projecten.

Leeswijzer

Het sociaal statuut is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk I worden algemene regelingen besproken. In de daaropvolgende hoofdstukken worden de regelingen per type ingreep behandeld. Hoofdstuk II behandelt de regelingen bij sloop en renovatie waarbij het huurcontract niet voortgezet kan worden. Hoofdstuk III gaat over de regelingen bij renovatie, waarbij de huurovereenkomst voortgezet kan worden. In hoofdstuk IV komen de regelingen bij planmatig onderhoud aan de orde. De algemeen geldende geschillenregeling en hardheidsclausule worden respectievelijk in hoofdstuk V en VI behandeld. Daarna volgt de overeenkomst tussen de huurdersorganisaties en corporaties van de Krimpenerwaard over het sociaal statuut. Achterin is een lijst opgenomen met definities van begrippen die gebruikt worden in het sociaal statuut.

I ALGEMEEN

Algemene bepalingen

1.1 Dit sociaal statuut is de onderlegger voor het opstellen van een sociaal plan voor een project. In het sociaal statuut is vastgelegd welke onderwerpen in ieder geval geregeld worden in een sociaal plan. Per project worden de maatregelen uit het sociaal statuut uitgewerkt en/of aangevuld. Dit vormt het sociaal plan voor dat project.

1.2 Het voorliggende sociaal statuut treedt in werking met ingang van 1 maart 2016 en vervangt het sociaal statuut uitgave 3 van 11 december 2014. Verhuurders zullen jaarlijks in overleg met de huurdersorganisaties en colleges van burgemeester en wethouders bekijken of een evaluatie en/of aanpassing noodzakelijk is. Indien wettelijke regelgeving of de evaluatie daar aanleiding toe geeft, wordt het sociaal statuut aangepast.

Doelgroep sociaal plan

1.3 Het sociaal plan geldt voor een huurder, die voldoet aan de volgende voorwaarden;

- hij beschikt over een woning van verhuurder;
- hij is in het bezit van een huurcontract voor onbepaalde tijd;
- hij woont in een woning die aangewezen is voor sloop, renovatie of planmatig onderhoud.

Alle inwonenden, zoals meerderjarige kinderen, familieleden, huurders met een tijdelijk contract, bruikleners, onderhuurders en krakers etc. kunnen geen rechten ontleen aan het sociaal statuut of sociaal plan.

In geval van illegale onderhuur of ontruiming zal de formele huurder niet in aanmerking komen voor de rechten voortkomend uit het sociaal plan.

1.4 Bij sloop en renovatie, waarbij het huurcontract niet voortgezet kan worden, wordt een sociaal plan opgesteld.

1.5 Bij renovatie, waarbij het huurcontract voortgezet kan worden, en planmatig onderhoud wordt per project bekeken of een sociaal plan wordt opgesteld.

1.6 Per project wordt bepaald op welke datum het sociaal plan in werking treedt.

Communicatie en participatie

1.7 Bij het opstellen van een sociaal plan vindt overleg plaats tussen verhuurder en een op te richten overleggroep. Deze overleggroep is gesprekspartner gedurende het gehele traject. Verhuurder neemt het initiatief tot oprichting van een overleggroep. Wanneer verhuurder er niet in slaagt een overleggroep op te richten neemt de lokale huurdersorganisatie deze rol over.

1.8 Wanneer het totaal aantal te slopen woningen kleiner is dan zeven communiceert verhuurder niet met een overleggroep, maar rechtstreeks met alle huurders van het project.

1.9 Als er geen sociaal plan wordt opgesteld (zie 1.5), zorgt verhuurder niettemin voor een goede communicatie met bewoners en belanghebbenden.

1.10 De overleggroep kan bij verhuurder een verzoek indienen om in geval van sloop of renovatie professioneel ondersteund te worden. Indien verhuurder de aanvraag goedkeurt zal hij de kosten vergoeden.

1.11 Verhuurder is verantwoordelijk voor het informeren van zijn huurders over onderwerpen als sloop, renovatie, planmatig onderhoud, en het sociaal plan.

1.12 Per project is de informatievoorziening maatwerk. Deze kan bestaan uit:

- o het verzenden van een brief op naam;

- het houden van informatiebijeenkomsten voor bewoners en omwonenden;
- het bezoeken en persoonlijk informeren van de huurders;
- het verzenden van een periodieke nieuwsbrief;
- het verstrekken van een bewonersinformatieboekje;
- het houden van een spreekuur voor bewoners en omwonenden;
- het inrichten van een informatiecentrum;
- het verstrekken van informatie via de website;
- het houden van een evaluatie.

Per project wordt, samen met de overleggroep, bepaald op welk moment welke informatie verstrekt wordt en welke communicatiemiddelen worden ingezet. Indien geen overleggroep opgericht is, maakt de verhuurder deze keuzes.

Met een overleggroep kunnen werkafspraken met betrekking tot communicatie gemaakt worden, zoals bijvoorbeeld dat partijen afspreken alleen met pers of bewoners te communiceren na afstemming tussen overleggroep en verhuurder.

Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van de bewoners

1.13 De verhuurder brengt bedrijven, zoals klussendienst, verhuizer, waarmee hij in het verleden goede ervaringen mee heeft opgedaan onder de aandacht bij de huurders.

1.14 Indien in de te verlaten woning voorzieningen zijn aangebracht in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) of destijds de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG) worden deze voorzieningen, mits deze nog noodzakelijk zijn, naar de nieuwe woning overgebracht zonder het opnieuw doorlopen van procedures en zonder kosten voor de bewoner.

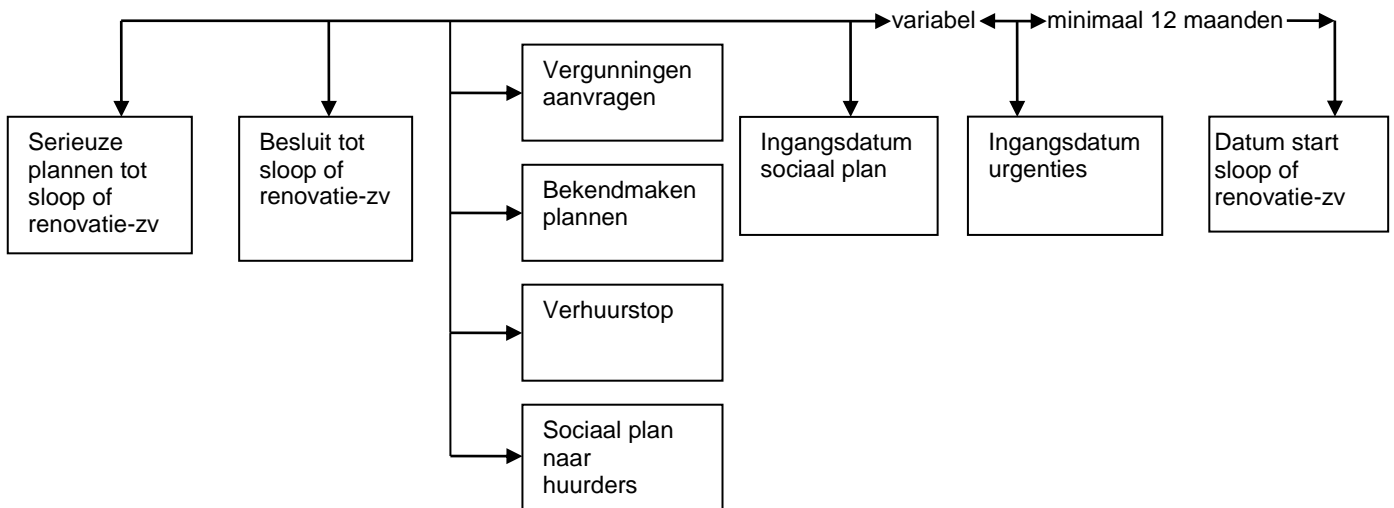
1.15 Bij het aanbieden van een tijdelijke woning of logeerafres aan een huurder met een handicap of beperking zal rekening worden gehouden met een voorzieningenniveau dat vergelijkbaar is met dat in de oude woning.

II REGELING BIJ SLOOP EN RENOVATIE ZONDER VOORTZETTING VAN HET HUURCONTRACT

Algemeen

2.1 Onderstaande procesgang zal in het algemeen worden doorlopen voor woningen die worden gesloopt en voor woningen die dermate ingrijpend worden gerenoveerd dat het huurcontract niet voortgezet kan worden en de huurder de woning moet verlaten en volledig ontruimen. Deze vorm van renovatie zal in het vervolg van het stuk aangeduid worden met **renovatie-zv** (= zonder voortzetting). Dit in tegenstelling tot **renovatie-mv** (= met voortzetting), waarbij het huurcontract wel voortgezet kan worden.

2.2 Onderstaand is schematisch weergegeven hoe de verschillende momenten zich ten opzichte van elkaar verhouden. Per project kan de tijdlijn door de specifieke omstandigheden van het project hiervan afwijken. De ingangsdatum van het sociaal plan kan samenvallen met de ingangsdatum van de urgenties, maar dit hoeft niet. Afspraken over de afgiftedatum van urgenties worden in het sociaal plan vastgelegd.



2.3 Per complex neemt de verhuurder een besluit over sloop of renovatie-zv en stelt de sloop-/aanvangsdatum van de renovatie vast. De periode tussen de ingangsdatum van de urgentie en de geplande sloop-/uitvoeringsdatum is minimaal 12 maanden.

2.4 Het sloopbesluit/het besluit tot renovatie-zv wordt zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de huurder medegedeeld.

2.5 De verhuurstop is de beslissing van de verhuurder om woningen niet meer regulier te verhuren met het oog op de aanstaande sloop of renovatie-zv. Dit moment ligt meestal kort na de bekendmaking van de (sloop)plannen.

2.6 Het besluit tot verhuurstop communiceert de verhuurder binnen een maand naar de betrokken huurders.

2.7 Een medewerker van de verhuurder gaat ruim voor de ingangsdatum van de urgenties op huisbezoek bij de huurders. Doel van dit bezoek is:

- Huurder op de hoogte stellen van de procedure.
- Huurder informeren over zijn rechten en plichten.
- Inventariseren van de woonwensen van de huurder.

- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het zoekprofiel voor een woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.
- Huurder informeren over mogelijkheden voor herhuisvesting.
- Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- Inventariseren van aanpassingen in het kader van de WMO en/of WVG;
- Bij renovatie-zv de huurder informeren over de mogelijkheden tot terugkeer naar een gerenoveerde woning na afronding van het project.

Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd en aan huurder verstrekt.

2.8 De huurprijs van de te slopen/reoveren woning wordt vanaf de ingangsdatum van de urgentie bevroren.

2.9 Verhuurder zal de woning vanaf de ingangsdatum van de urgentie minimaal onderhouden op het niveau van instandhouding. Dit betekent dat de woning minimaal wind- en waterdicht gehouden wordt en dat noodzakelijke reparaties uitgevoerd worden. In het sociaal plan wordt vastgelegd op welk niveau de woning wordt onderhouden. Bij renovatie-zv zal verhuurder de woning na het besluit tot renovatie regulier onderhouden met uitzondering van de woningelementen die onderdeel uitmaken van het renovatieplan.

2.10 Een huurder die het huurcontract opzegt per een datum, gelegen vóór de verhuurstop, dient de woning terug te brengen in verhuurbare staat. In het sociaal plan wordt vastgelegd hoe de huurder, die het huurcontract opzegt op een moment na de verhuurstop, de woning mag achterlaten.

2.11 De verhuurder kan de woning waarvan de huur wordt opgezegd, vanaf de verhuurstop verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract. De voorwaarden die worden gehanteerd bij tijdelijke verhuur worden door de verhuurder per project en per fase bepaald. Verhuurder heeft het recht de tijdelijke verhuur of ingebruikgeving uit te besteden aan een gespecialiseerd bedrijf.

2.12 Verhuurder stuurt huurder en een eventuele medehuurder minimaal zes maanden voor de sloopdatum/datum start renovatie-zv (waarbij de huurder niet kan terugkeren in de oorspronkelijke woning) een huuropzegging op grond van dringend eigen gebruik. Dat gebeurt per aangetekende brief. Binnen zes weken na ontvangst van de huuropzegging laat huurder verhuurder schriftelijk weten of hij al dan niet instemt met het beëindigen van het huurcontract. Ook de medehuurder moet deze akkoordverklaring ondertekenen. Stemt de huurder in, dan zorgt hij dat de woning tijdig wordt ontruimd.

Wanneer de huurder binnen de gestelde termijn niet schriftelijk instemt met de huuropzegging, zal verhuurder de rechter vragen zich uit te spreken over de datum van beëindiging van het huurcontract en de datum van ontruiming van de woning.

Herhuisvesting

2.13 Verhuurder is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van de huurder en spant zich in om huurder zoveel mogelijk naar wens te herhuisvesten.

2.14 In het sociaal plan wordt geregeld dat de huurder inspanningen dient te verrichten voor het verkrijgen van andere woonruimte.

2.15 Met het afgeven van de urgentie krijgt de huurder het recht op passende woonruimte (zie 2.16). Om de huurder met voorrang op overige woningzoekenden te kunnen herhuisvesten, wordt een stadsvernieuwingsurgentie verstrekt door de verhuurder. Wanneer het project opgedeeld is in verschillende fasen, kunnen op verschillende momenten stadsvernieuwingsurgenties worden afgegeven.

2.16 Bij woningtoewijzing gelden de passendheids- en bindingscriteria zoals deze in de huisvestingsverordening zijn vastgelegd.

2.17 Verhuurder zal de huurder die uiterlijk drie maanden voor de sloopdatum nog geen woning heeft gevonden, maximaal twee woningen aanbieden die passend zijn conform de passendheidscriteria.

2.18 Bij definitieve herhuisvesting wordt huurder geïnformeerd over herstructureringsplannen die in voorbereiding zijn voor andere woningen waar hij mogelijk in geïnteresseerd is. Bij tijdelijke huisvesting biedt een corporatie geen wisselwoning aan die binnen de duur van het project wordt gesloopt.

2.19 Een huurder die geherhuisvest wordt, kan de door hem reeds opgebouwde inschrijfduur behouden. Wanneer een huurder hiervan gebruik wil maken moet hij dit bij acceptatie van de woning aangeven. Als vereist is dat huurder zich opnieuw als woningzoekende inschrijft, kan dat kosteloos.

2.20 Een spijtoptant, die zijn woning gedwongen moet ontruimen als gevolg van sloop of renovatie-zv en een woning buiten de wijk betreft, kan binnen één jaar na verhuizing bij verhuurder een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk.

Verhuurder toetst of er omstandigheden zijn die terugkeer naar de oude wijk nodig maken. Daarbij wordt gekeken naar sociale omstandigheden. Wanneer dit het geval is, heeft de verhuurder de inspanningsverplichting om terugkeer mogelijk te maken. Huurder heeft dan geen recht meer op nieuwe vergoedingen of urgentie en kan alleen verhuizen naar een passende woning.

Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten (prijspeil 2016)

2.21 Een huurder die zijn woning definitief moet verlaten vanwege sloop of renovatie-zv heeft na de vastgestelde ingangsdatum van het sociaal plan recht op de volgende tegemoetkomingen:

- Als de huurder direct naar een definitieve woning verhuist, wordt hiervoor een tegemoetkoming van € 6.295,- uitgekeerd.
- Indien van toepassing, zijn de inschrijfkosten voor de woningzoekendenregistratie en de administratiekosten voor een nieuwe verhuring voor rekening van de verhuurder. Wanneer een woningzoekende, in het bezit van een stadsvernieuwingsurgentie elders slaagt in het vinden van andere woonruimte, kan hij/zij éénmalig de inschrijf-, administratiekosten en eventuele kosten voor een abonnement op de woonkrant bij verhuurder declareren. Hiervoor dienen facturen te worden verstrekt.
- Als de huurder verhuist van een woning met een tuin naar een definitieve woning met een tuin, ontvangt hij een extra bijdrage van € 472,-.
- In het sociaal plan wordt vastgelegd of de vertrekkende huurder een vergoeding ontvangt voor het achterlaten van gordijnen en vitrage. Indien dit het geval is, wordt een vergoeding verstrekt van € 149,-.
- Bij verhuizing krijgt een huurder (maximaal) één maand huur van de nieuwe of de te verlaten woning. Het gaat hierbij om de bruto huur inclusief servicekosten, maar exclusief een eventueel voorschot voor de stookkosten. De hoogste huur wordt vergoed. Bij verhuizing naar een koopwoning of het intrekken bij iemand anders wordt eveneens een maand huur vergoed. In dat geval betreft het de huur van de te verlaten woning.
- Het sociaal plan bevat een regeling over vergoeding van zelf aangebrachte voorzieningen.

Indien in een project de mogelijkheid geboden wordt om in afwachting van een nog op te leveren (nieuwbouw)woning in een wisselwoning te verblijven, heeft huurder recht op de volgende tegemoetkomingen:

- Als de huurder via een wisselwoning verhuist, wordt hiervoor een extra tegemoetkoming van € 1.388,- uitgekeerd
- Als huurder uit een wisselwoning verhuist, vergoedt verhuurder maximaal één maand huur van de wisselwoning.

2.22 De tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten, en vergoedingen voor gordijnen en tuin alsmede één maand huur bij elke verhuizing worden na ontvangst van de huuropzegging op de volgende momenten uitbetaald. De voorcontrole wordt op zijn vroegst 3 maanden voor de einddatum van de huurovereenkomst uitgevoerd.

- Bij één keer verhuizen, dat wil zeggen in één keer naar de definitieve woning wordt: 80% van de tegemoetkoming, eventuele tuinvergoeding en gordijnvergoeding uitbetaald binnen 14 dagen na de voorcontrole. Tegelijkertijd wordt de te vergoeden maandhuur volledig uitbetaald. De resterende 20% wordt samen met de vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen uitbetaald binnen 14 dagen na ontvangst van de sleutel van de te verlaten woning.
- Bij twee keer verhuizen, dat wil zeggen van de oude woning naar een wisselwoning en van de wisselwoning naar de definitieve woning wordt: 80 % van elke tegemoetkoming betaald binnen 14 dagen na de voorcontrole, zowel van de oude - als van de wisselwoning. De resterende 20% wordt uitbetaald binnen 14 dagen na ontvangst van de sleutel van de oorspronkelijke en vervolgens van de tijdelijke woning.
- Indien ten tijde van uitbetaling van de tegemoetkoming (1^e of 2^e termijn) sprake is van een achterstand in de huurbetaling zal deze verrekend worden met de uit te keren tegemoetkoming.
- Per te slopen of te rooveren woning worden de vergoedingen één maal uitgekeerd.

2.23 Het recht op de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten vervalt indien de huurder de woning niet op de geplande sloop/renovatiedatum heeft verlaten en ontruimd, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld om het geval is.

2.24 Voor alle tegemoetkomingen geldt dat ze fiscaal onbelast zijn en de betreffende huurder de bedragen netto beschikbaar gesteld krijgt. Verhuurder spreekt verder met de gemeenten en andere uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.

2.25 De bedragen genoemd in artikel 2.21 worden jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "Consumentenprijsindex alle huishoudens". De indexering geldt voor alle huurders die hun huur opzeggen na 1 maart van dat jaar. De bedragen worden naar boven afgerond op hele euro's.

Regeling met betrekking tot wisselwoningen

2.26 Bij sloop en renovatie-zv wordt per project vastgesteld of huurders gebruik kunnen maken van een wisselwoning als zij nog niet direct terecht kunnen in een definitieve nieuwe woning. Onduidelijkheid over de planning of programma van een te realiseren project spelen bij de afweging om gebruik te kunnen maken van wisselwoningen een rol.

2.27 Voor het gebruik van de wisselwoning sluiten huurder en verhuurder een huurcontract (wisselwoningcontract).

2.28 Verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd, gesausd of behangen en is voorzien van nutsvoorzieningen en verwarming (kachel of cv). Aansluitkosten van telefoon/internet/kabel etc. vallen hier niet onder. Deze zijn voor rekening van de huurder.

2.29 De huurprijs van de wisselwoning is maximaal de huurprijs van de oude woning. Stook- en servicekosten etc. worden hier buiten beschouwing gelaten.

2.30 Huurder heeft maximaal één maand de gelegenheid om naar de wisselwoning te verhuizen. De huurder wordt minstens een maand van tevoren bericht over de datum waarop de verhuizing kan beginnen.

2.31 Verhuurder en huurder maken afspraken over de locatie van de wisselwoning. Er wordt gestreefd naar een wisselwoning in de eigen buurt. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden zoals schoolgaande kinderen, aantoonbaar aangewezen zijn op zorgdiensten etc. Een wisselwoning als tijdelijke huisvesting kan in principe niet als definitieve woonruimte gehuurd worden. Slechts op basis van de hardheidsclausule kan hier onder voorwaarden van afgeweken worden. Deze voorwaarden hebben betrekking op het met terugwerkende kracht aanpassen van de huurprijs naar het juiste niveau, het meebetalen van de huurder aan de kosten die gemaakt zijn voor het opknappen en inrichten van de wisselwoning en het verrekenen van reeds uitgekeerde tegemoetkomingen.

Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden, komt onder druk te staan, onder meer door toenemende leegstand. Daarom zullen alle betrokken partijen (zoals de verhuurder, gemeente, politie, bewoners etc.) zich in deze periode extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen.

2.32 Per project kan gekozen worden uit de volgende maatregelen om de leefbaarheid te behouden:

- De raambekleding (gordijnen en/of vitrages) kunnen door de verhuurder tegen een vastgestelde vergoeding van de vertrekkende bewoner worden overgenomen of de verhuurder neemt in dit kader andere passende maatregelen.
- De brievenbussen worden afgesloten.
- Voor- en/of achtertuinen worden door de verhuurder bijgehouden.
- Periodiek schouwen en overleg voeren met de betrokken partijen.
- Met de politie afspraken maken om oneigenlijk gebruik van de woningen (kraken) te voorkomen.
- Oprichten van een straat- of buurtcommissie.
- Het schilderwerk op een basisniveau houden.
- Het (laten) onderhouden van het openbaar groen.
- Tijdelijke verhuur of tijdelijke ingebruikgeving.

In het sociaal plan wordt vastgelegd welke leefbaarheidsmaatregelen ingezet worden.

2.33 Belanghebbenden in de directe omgeving van het complex waar de ingrepen gepleegd worden, worden door de verhuurder regelmatig op de hoogte gehouden over de voortgang van de werkzaamheden.

2.34 Er is een telefoonnummer bij de verhuurder en/of de gemeente beschikbaar voor vragen van bewoners.

Bewonersbegeleiding

2.35 Bij de individuele begeleiding van een bewoner die wegens sloop moet verhuizen wordt, indien gewenst, maatwerk geleverd. De geboden begeleiding hangt af van de wensen en mogelijkheden van de bewoner en kan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Begeleiding en/of bemiddeling bij het zoeken naar een passende woning.
- Begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract, het aanvragen van huurtoeslag en andere vergoedingen.
- Bieden van maatwerk als een individuele bewoner in de knel komt bij de herstructurering (bijvoorbeeld voor een mindervalide bewoner).

III REGELING BIJ RENOVATIE MET VOORTZETTING VAN HET HUURCONTRACT

Algemeen

3.1 Onderstaande artikelen gelden voor renovatieprojecten, waarbij het huurcontract voortgezet kan worden. Bewoner kan ten tijde van de renovatie in de woning blijven wonen of moet deze tijdelijk verlaten als de uit te voeren werkzaamheden dit noodzakelijk maken.

3.2 Per complex neemt de verhuurder een besluit over het renovatieplan en stelt de aanvangsdatum van de uitvoering van het project vast.

3.3 Het besluit tot renovatie wordt zo spoedig mogelijk voor de geplande uitvoeringsdatum, schriftelijk aan de huurder medegedeeld.

3.4 Verhuurder stuurt huurder voorafgaand aan de renovatie een renovatievoorstel, waarin duidelijk omschreven staat wat de renovatiewerkzaamheden inhouden, wat de consequenties voor de huurprijs zijn en welke regelingen gelden. Huurders stemmen in met de renovatie door akkoord te gaan met het voorstel.

3.5 Op het moment dat meer dan 70 % van de huurders akkoord is gegaan, wordt dit kenbaar gemaakt aan huurders, die (nog) niet akkoord zijn gegaan.

3.6 Afhankelijk van de ingrijpendheid van de renovatie en de mogelijkheden tot verhuur van de leegkomende woningen kan de verhuurder besluiten om een verhuurstop in te stellen.

3.7 Het besluit tot verhuurstop communiceert de verhuurder binnen een maand naar de betrokken huurders

3.8 Een huurder die het huurcontract opzegt per een datum, gelegen vóór de verhuurstop, dient de woning terug te brengen in verhuurbare staat. In het sociaal plan wordt vastgelegd hoe de huurder, die het huurcontract opzegt op een moment na de verhuurstop, de woning mag achterlaten.

3.9 De verhuurder kan de woning vanaf de verhuurstop verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract. De voorwaarden die worden gehanteerd bij tijdelijke verhuur worden door de verhuurder per project en per fase bepaald. Verhuurder heeft het recht de tijdelijke verhuur of ingebruikgeving uit te besteden aan een gespecialiseerd bedrijf.

3.10 Indien hier aanleiding voor is gaat een medewerker van de verhuurder voor de renovatie op huisbezoek bij de huurders. Doel van dit bezoek is:

- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning
- Inventariseren van aanpassingen in het kader van de WMO en/of WVG;
- de huurder informeren over de consequenties van de renovatie voor de huurprijs voor de zittende huurder.
- Indien van toepassing:
 - huurder informeren over mogelijkheden voor herhuisvesting.
 - Inventariseren van de woonwensen van de huurder.
 - Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het zoekprofiel voor een woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.

Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd en aan huurder verstrekt.

3.11 Verhuurder zal de woning na het besluit tot renovatie regulier onderhouden met uitzondering van de woningelementen die onderdeel uitmaken van het renovatieplan. Deze elementen worden minimaal onderhouden op het niveau van instandhouding. Dit betekent dat de woning minimaal wind- en waterdicht gehouden wordt en dat noodzakelijke reparaties uitgevoerd worden. In het sociaal plan wordt vastgelegd op welk niveau de woning wordt onderhouden.

Regeling met betrekking tot logeerwoningen/tijdelijke huisvesting

3.12 Een huurder heeft recht op een logeerwoning/tijdelijke huisvesting als het voor de uitvoering van de renovatie noodzakelijk is dat hij de woning tijdelijk verlaat.

3.13 Voor het gebruik van de logeerwoning/tijdelijke huisvesting sluiten huurder en verhuurder een gebruiksovereenkomst.

3.14 Verhuurder zorgt ervoor dat de logeerwoning/tijdelijke huisvesting schoon, gestoffeerd, gemeubileerd, gesausd of behangen is en voorzien van nutsvoorzieningen en verwarming (kachel of cv). Aansluitingen van telefoon/internet/kabel etc. vallen hier niet standaard onder. Hierover worden in het sociaal plan afspraken gemaakt

3.15 Omdat de huur voor de te renoveren woning doorloopt ten tijde van het verblijf in de logeerwoning/tijdelijke huisvesting wordt voor de logeerwoning/tijdelijke huisvesting geen (extra) huur in rekening gebracht. Voor de verrekening van eventuele stook- en servicekosten etc. worden in het sociaal plan afspraken vastgelegd.

3.16 Huurder heeft minimaal een week de gelegenheid om naar de logeerwoning/tijdelijke huisvesting te verhuizen. De huurder wordt minstens een maand van tevoren bericht over de definitieve datum waarop de logeerwoning/tijdelijke huisvesting beschikbaar komt. Bij onvoorziene omstandigheden kan hier in overleg met de betrokken bewoners van worden afgeweken.

3.17 Verhuurder en huurder maken afspraken over de locatie van de logeerwoning/tijdelijke huisvesting. Er wordt gestreefd naar een logeerwoning/tijdelijke huisvesting in de eigen buurt. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden zoals schoolgaande kinderen, aantoonbaar aangewezen zijn op zorgdiensten etc. Een logeerwoning als tijdelijke huisvesting kan niet als definitieve woonruimte gehuurd worden.

3.18 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verhuizen van de benodigde spullen naar de opslag en logeerwoning/tijdelijke huisvesting.

3.19 In het sociaal plan worden indien van toepassing afspraken gemaakt over het gebruik van opslagruimte.

3.20 Huurder heeft minimaal 1 volledige kalenderweek ter beschikking om de woning waarnaar men terugkeert op te knappen en te verhuizen.

Tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten

3.21 Een huurder die genoodzaakt is zijn woning tijdelijk te verlaten vanwege renovatie heeft na vaststelling van het sociaal plan recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Uitgangspunt hierbij is de wettelijke regeling. In het sociaal plan wordt vastgelegd hoeveel van de tegemoetkoming contant uitbetaald wordt en hoeveel in de vorm van diensten of goederen (b.v. gebruik opslag, verhuizing, gebruik voorzieningen van tijdelijke huisvesting, etc.).

3.22 Het sociaal plan bevat een regeling over vergoeding van zelf aangebrachte voorzieningen.

3.23 De tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in 2 termijnen uitbetaald.

80% van de tegemoetkoming uitbetaald minimaal 4 weken voor start van de werkzaamheden. De resterende 20% wordt uitbetaald binnen 14 dagen na terugkeer in de woning/oplevering van de woning.

De vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen wordt in één keer uitbetaald, tegelijk met uitbetaling van de eerste termijn.

Per te renoveren woning wordt de tegemoetkoming éénmaal uitgekeerd.

3.24 Het recht op de tegemoetkoming in verhuiskostenvergoeding vervalt indien de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum heeft verlaten en ontruimd, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld om het geval is.

3.25 Het is niet noodzakelijk dat de huurder de woning verlaat ten tijde van de renovatie als het mogelijk is om met tijdelijke voorzieningen in de woning te blijven wonen. Wordt in dergelijke gevallen wel de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van tijdelijke huisvesting, dan kan de huurder geen aanspraak maken op de in 3.21 genoemde tegemoetkoming. In het sociaal plan wordt een afwijkende regeling opgenomen, waarbij per project de hoogte van de tegemoetkoming wordt vastgesteld.

3.26 Voor alle tegemoetkomingen geldt dat ze fiscaal onbelast zijn en de betreffende huurder de bedragen netto uitbetaald krijgt. Verhuurder spreekt verder met de gemeenten en andere uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.

3.27 De tegemoetkoming genoemd in artikel 3.21 wordt jaarlijks vastgesteld door de minister. De tegemoetkomingen voor zelf aangebrachte voorzieningen worden jaarlijks per 1 maart aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde "Consumentenprijsindex alle huishoudens". De bedragen worden naar boven afgerond op hele euro's. Per project wordt met het oog op uitvoerbaarheid door verhuurder bekeken of tussentijdse indexering toegepast wordt.

Stimuleren verhuizingen

3.28 Verhuurder gaat per project na in hoeverre aan zittende huurders die voor aanvang van de renovatie willen verhuizen de mogelijkheid wordt geboden om met voorrang te verhuizen naar een andere woning, eventueel met een verhuis/stimuleringspremie.

3.29 Verhuurder bepaalt per project welke stimuleringsmaatregelen genomen worden.

3.30 Indien huurders de mogelijkheid krijgen met voorrang te verhuizen krijgen zij (na goedkeuring van de gemeente) een stadsvernieuwingsurgentie. Wanneer het project opgedeeld is in verschillende fasen, kunnen op verschillende momenten stadsvernieuwingsurgenties worden afgegeven.

3.31 Bij woningtoewijzing gelden de passendheids- en bindingscriteria zoals deze in de huisvestingsverordening zijn vastgelegd.

3.32 Bij definitieve herhuisvesting wordt huurder geïnformeerd over herstructureringsplannen die in voorbereiding zijn voor andere woningen waar hij mogelijk in geïnteresseerd is.

3.33 Het recht om van de stadsvernieuwingsurgentie gebruik te maken vervalt op het moment dat het niet meer mogelijk is om voor de geplande startdatum van de werkzaamheden in de woning deze verlaten te hebben.

Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

De leefbaarheid in buurten en complexen waar een renovatie uitgevoerd gaat worden, kan onder druk komen te staan, onder meer door toenemende leegstand. Daarom zullen alle betrokken partijen (zoals de verhuurder, gemeente, politie, bewoners etc.) zich in deze periode extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen.

3.34 Per project kan gekozen worden uit de volgende maatregelen om de leefbaarheid te behouden:

- De raambekleding (gordijnen en/of vitrages) kunnen door de verhuurder tegen een vastgestelde vergoeding van de vertrekkende bewoner worden overgenomen of de verhuurder neemt in dit kader andere passende maatregelen.
- De brievenbussen worden afgesloten.
- Voor- en/of achtertuinen worden door de verhuurder bijgehouden.
- Periodiek schouwen en overleg voeren met de betrokken partijen.
- Met de politie afspraken maken om oneigenlijk gebruik van de woningen (kraken) te voorkomen.
- Oprichten van een straat- of buurtcommissie.
- Het (laten) onderhouden van het openbaar groen.
- Tijdelijke verhuur of tijdelijke ingebruikgeving.

In het sociaal plan wordt vastgelegd welke leefbaarheidsmaatregelen ingezet worden.

3.35 Belanghebbenden in de directe omgeving van het complex waar de ingrepen gepleegd worden, worden door de verhuurder regelmatig op de hoogte gehouden over de voortgang van de werkzaamheden.

3.36 Er is een telefoonnummer bij de verhuurder en/of de gemeente beschikbaar voor vragen van bewoners.

Bewonersbegeleiding

3.37 De geboden begeleiding hangt af van de wensen en mogelijkheden van de bewoner en kan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Communicatie naar huurders
- Overleg met klankbordgroep (indien ingesteld)
- Begeleiding bij renovatie
- Huurders informeren over en assisteren bij te maken keuzes.
- Ontwikkelen van ontzorgmaatregelen die huurders ten laste van hun tegemoetkoming af kunnen nemen.
- Begeleiding en/of bemiddeling bij het zoeken naar een passende woning.
- Begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract, het aanvragen van huurtoeslag en andere vergoedingen.
- Bieden van maatwerk als een individuele bewoner in de knel komt bij de renovatie (bijvoorbeeld voor een mindervalide bewoner).

Doorschuifregeling

3.38 Per project wordt bepaald in hoeverre aan bewoners de mogelijkheid wordt geboden om door te schuiven naar een andere beschikbare gerenoveerde woning binnen het project.

3.39 Indien de mogelijkheid tot doorschuiven wordt geboden, worden in het sociaal plan afspraken gemaakt over de huurstelling van de te betrekken woning.

3.40 In het sociaal plan worden afspraken gemaakt over de spelregels die gehanteerd worden voor het doorschuiven; bijvoorbeeld met betrekking tot volgordebepaling en het verstrekken van een verhuispremie.

IV REGELING BIJ PLANMATIG ONDERHOUD

Algemeen

4.1 Onderstaande artikelen hebben betrekking op woningen waarin planmatig onderhoud plaatsvindt, waarbij een bewoner gedurende enige tijd niet het volledig woongenot heeft. De huurder is in principe verplicht mee te werken, tenzij de werkzaamheden zonder noemenswaardige extra kosten of technische problemen kunnen worden uitgesteld tot bij mutatie. Per project bepaalt verhuurder of er aanleiding is om een sociaal plan op te stellen. Als er geen sociaal plan wordt opgesteld, zorgt verhuurder niettemin voor een goede communicatie met bewoners en belanghebbenden.

4.2 Of een medewerker van de verhuurder op huisbezoek gaat bij de huurders, is afhankelijk van de ingreep. Indien nodig, is het doel van dit bezoek:

- Huurder op de hoogte stellen van de procedure.
- Huurder mondeling en schriftelijk informeren over zijn rechten en plichten.
- Inventariseren van de woonwensen van de huurder.
- Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Afspraken die tijdens een individueel huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.

4.3 Er kunnen extra regelingen afgesproken worden, zoals uitstroom- en woningruilbevorderende regelingen. In het sociaal plan wordt nadere invulling gegeven aan een dergelijke regeling.

4.4 Per project wordt bezien of er afspraken worden gemaakt over een tegemoetkoming in de herinrichtingskosten. Dit is aan de orde wanneer als gevolg van werkzaamheden in de woning vervanging van vloerbedekking, wandafwerking e.d. nodig is.

4.5 Per project wordt beoordeeld of het noodzakelijk is een huurder vervangende woonruimte aan te bieden, in de vorm van een logeerwoning. Voor tijdelijk verblijf in een logeerwoning wordt geen verhuiskostenvergoeding verstrekt.

4.6 Per project wordt bekeken of verhuurder opslag voor huisraad moet regelen.

4.7 Per project wordt beoordeeld of een regeling voor vergoeding van zelf aangebrachte voorzieningen wordt afgesproken.

4.8 Wanneer er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan het interieur is de schade voor rekening van de aannemer. Huurder meldt de geleden schade aan verhuurder en verhuurder regelt de schadeclaim met de aannemer en draagt zorg voor uitbetaling aan huurder. Per project wordt een schaderegeling in de overeenkomst met de aannemer opgenomen.

4.9 De verhuurder maakt schriftelijk afspraken met de aannemer over een gedragscode. De verhuurder blijft het aanspreekpunt voor de individuele huurder.

4.10 In deze gedragscode worden minimaal afspraken gemaakt over: het maximale aantal werkdagen, de staat van oplevering door de aannemer, de werktijden van de aannemer en de omgang met een bewoner.

4.11 De verhuurder informeert de huurder over de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de aangekondigde termijn wordt overschreden, geeft de verhuurder direct informatie over de oorzaak en de nieuwe planning. De verhuurder neemt een boetebeding op in de overeenkomst met de aannemer.

4.12 Eén medewerker van de verhuurder blijft, onvoorziene omstandigheden daargelaten, gedurende de voorbereidingen en uitvoering van het project de vaste contactpersoon voor de huurder.

V GESCHILLENREGELING

Algemeen

Bij het uitvoeren van de in dit statuut bedoelde projecten is het onvermijdelijk dat een bewoner tegen zaken aanloopt waar hij zich aan ergert of waar hij het niet mee eens is. In dergelijke situaties is het verstandig om in een zo vroeg mogelijk stadium contact op te nemen met de vaste contactpersoon van de verhuurder en tot een oplossing te komen.

5.1 Klachten kunnen gaan over tal van zaken zoals opgelopen schade of overlast. Klachten kunnen schriftelijk worden ingediend bij de verhuurder. Uiterlijk binnen 14 dagen wordt de klager benaderd.

5.2 Wanneer huurder en verhuurder het onderling niet eens worden (bijvoorbeeld problemen met beheer van de wijk, de vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen etc.) kan een geschil voorgelegd worden aan de Regionale Geschillencommissie Krimpenerwaard. Dit geldt ook voor geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit regionaal sociaal statuut. Het reglement van deze geschillencommissie is van kracht.

VI HARDHEIDSCLAUSULE

6.1 Als het sociaal statuut en/of het sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die onbedoeld schrijnend zijn voor de huurder, of in die gevallen waarin het regionaal sociaal statuut en/of het sociaal plan niet voorziet, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken af te wijken van het regionaal sociaal statuut en/of het sociaal plan. In dat geval zal de verhuurder dit verzoek in behandeling nemen en zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, medegedeeld aan de betreffende huurder.

6.2 De verhuurder houdt een dossier bij van deze aanvragen en de bijbehorende besluiten. Dit dossier wordt betrokken bij de evaluatie van het regionaal sociaal statuut en/of het sociaal plan.

Begrippenlijst

Huurder

Een huurder is diegene (inclusief de personen die tot zijn huishouden behoren) die in het bezit is van een huurcontract voor de gehuurde woonruimte van verhuurder voor onbepaalde tijd, ingeschreven staat in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gehuurde woning en op dat adres feitelijk woont.

Ingangsdatum sociaal plan

De ingangsdatum is de datum, vastgesteld door de verhuurder, waarop het sociaal plan in werking treedt. Ingeval van sloop ligt deze datum ten minste één jaar voor de sloopdatum.

Logeerwoning

Een tijdelijke ingerichte huisvesting, waar huurders kunnen verblijven en overnachten tijdens het uitvoeren van werkzaamheden in de eigen woning.

Niveau van instandhouding

Onderhoud op het niveau van instandhouding houdt in, dat alleen eventuele noodzakelijke reparaties uitgevoerd worden, met als doel de woning wind- en waterdicht te houden. Dit gebeurt zolang de te slopen of te verbeteren woning bewoond wordt.

Overleggroep

Dit is een groep bewoners, die namens alle bewoners van één of meer complexen, buurten, straten of wijken meedenkt over het proces en de communicatie over een project. De overleggroep bestaat uit een representatief aantal bewoners, afhankelijk van het aantal woningen in het project en de spreiding van de deelnemers over het project. In de overleggroep kunnen ook andere betrokken partijen zitting nemen.

Passende woning

Een passende woning is een woning die voldoet aan de passendheidscriteria zoals die vastgelegd zijn in de huisvestingsverordening.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is onderhoud aan een woning, waaruit geen geriefverbetering voortkomt en dat zodoende ook geen huurverhoging met zich meebrengt. Het betreft reparatie of vervanging van onderdelen van de woning. Het huurcontract blijft voortbestaan. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden wordt bepaald of huurder in de woning kan verblijven tijdens de werkzaamheden

Renovatie

De woning wordt gedeeltelijk vernieuwd door een verandering of toevoeging. Er is sprake van geriefsverbetering waarbij het wooncomfort toeneemt. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een renovatie, waarbij het huurcontract niet voortgezet kan worden en een renovatie, waarbij het huurcontract wel voortgezet kan worden.

Renovatie met voortzetting

Het huurcontract kan blijven bestaan. De renovatie is van dien aard dat de huurder in de woning kan verblijven ten tijde van de werkzaamheden of slechts beperkte tijd de woning moet verlaten.

Renovatie zonder voortzetting

De renovatie is zo ingrijpend dat het huurcontract niet kan blijven bestaan. Huurders dienen de woning te verlaten en volledig te ontruimen.

Sociaal plan

Een sociaal plan is het geheel aan rechten en plichten voor de huurder en verhuurder die per project van toepassing verklaard worden. Vanaf het moment dat een sociaal plan in werking treedt, heeft de huurder recht op vergoedingen en overige bepalingen uit het plan.

Sociaal statuut

Het sociaal statuut is het geheel van rechten en plichten van de huurder en verhuurder, dat als basis dient voor het opstellen van een sociaal plan voor een project. Dit kan gaan om sloop, renovatie en planmatig onderhoud.

Sloop

Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt en het huurcontract ophoudt te bestaan.

Sloopbesluit

In het sloopbesluit worden de door verhuurder voorgenomen plannen tot sloop van één of meer woningen bekrachtigd.

Sloopdatum

De beoogde datum waarop de woning zal worden gesloopt en daarom leeg moet zijn opgeleverd.

Spijtoptant

Een spijtoptant is een huurder die gedwongen de woning heeft moeten verlaten en ontruimen wegens sloop of renovatie zonder voortzetting van het huurcontract, naar een andere buurt of wijk verhuisd is en niet kan aarden in zijn nieuwe woonomgeving.

Stadsvernieuwingsurgentie

De stadsvernieuwingsurgentie is een urgentiestatus die verleend wordt aan een huurder die zijn woning gedwongen moet verlaten en daarin niet kan terugkeren, wegens sloop, ingrijpende renovatie of samenvoeging. De stadsvernieuwingsurgentie geeft de huurder recht op een herhuisvestingverklaring.

Verhuurstop

De verhuurstop is de beslissing van de verhuurder om woningen niet meer regulier te verhuren met het oog op de aanstaande sloop of ingrijpende renovatie. Dit moment ligt meestal kort na de bekendmaking van de sloopplannen.

Wisselwoning

Een wisselwoning is in principe bedoeld voor tijdelijke bewoning. Dit betekent dat de woning beschikbaar is voor de duur van de uitvoering van het project, waarna bewoner verhuist naar de definitieve woning.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn veranderingen die de huurder, conform het bij de verhuurder geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.

Zoekprofiel

In het zoekprofiel is vastgelegd voor welk woningtype, woninggrootte en huurprijsniveau de huurder als stadsvernieuwingsurgent in aanmerking komt.