

SOCIAAL STATUUT

BIJ WIJKVERNIEUWING EN VERKOOP VAN HUURWONINGEN



“Stichting Woningbouw Slochteren”

SOCIAAL STATUUT

De ondergetekenden:

1 Stichting Woningbouw Slochteren, gevestigd te **Schildwolde**,
vertegenwoordigd door **D E Woortman** (*directeur/bestuurder*)

en

2 Stichting Bewonersraad Slochteren, gevestigd te **Slochteren**,
vertegenwoordigd door **Y H de Vries** (*voorzitter*)

overwegende dat:

Een goed, duidelijk en breed gedragen sociaal statuut in het belang is van alle betrokken partijen en dat deze een bijdrage kan leveren aan een vlot verloop van de procedures

Zijn als volgt overeengekomen:

1 ALGEMEEN

1. Het sociaal statuut treedt in werking met ingang van **1 januari 2005** en geldt tot **1 januari 2015**. Er zal jaarlijks een evaluatie plaatsvinden. Indien nodig wordt het sociaal statuut in gezamenlijk overleg bijgesteld.
2. Degenen die een beroep kunnen doen op het sociaal statuut zijn: bewoners van **woningen die eigendom zijn van -, of in beheer zijn bij de Stichting Woningbouw Slochteren.**

2 PROCEDURE BIJ INGRIJPENDE VERBETERING EN SLOOP

1. Onderstaande procedure geldt voor woningen die worden gesloopt en voor woningen die dermate ingrijpend worden verbeterd dat de huurders de woningen moeten verlaten.
2. Per te slopen complex neemt de verhuurder een sloopbesluit en stelt de sloopdatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum is minimaal 18 maanden.
3. Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 17 maanden voor de geplande sloopdatum schriftelijk aan de huurders medegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
4. Een medewerker van de verhuurder gaat vanaf 16 tot uiterlijk 15 maanden voor de geplande sloopdatum op huisbezoek bij de huurders. Doel van dit bezoek is:
 - a. De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit.
 - b. De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut.
 - c. Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om die te honoreren.

- d. 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.
- e. Het inventariseren van door de huurder zelfaangebrachte veranderingen in de woning.
- f. Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
5. Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.
6. De betreffende medewerker van de verhuurder blijft gedurende de gehele herhuisvestingsperiode de vaste contactpersoon voor de huurder.
7. De huurders van de woningen waarvoor een sloopbesluit is vastgesteld komen vanaf 12 maanden voor de geplande sloopdatum in aanmerking voor vergoedingen. Deze datum heet de peildatum.
8. De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf het sloopbesluit bevroren.
9. De peildatum is bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte.
10. Huurders die het huurcontract opzeggen per een datum, gelegen vóór de peildatum, dienen de woning terug te brengen in verhuurbare staat, conform de regeling voor andere huurwoningen van de verhuurder.
11. Huurders die het huurcontract opzeggen per een datum ná de peildatum dienen de woning veilig, wind- en waterdicht achter te laten (waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.) De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten.
12. De verhuurder kan de woning vanaf het sloopbesluit verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract.

3 HERHUISVESTING

1. Alle huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van leegkomende woningen in de eigen wijk.
2. Alle huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen in de eigen wijk. Dit geldt ook voor nieuwbouwoopwoningen.
3. Alle huurders van te slopen woningen hebben zo veel mogelijk voorrang bij de toewijzing van leegkomende woningen in andere wijken van de eigen gemeente.
4. Bovenstaande voorrang bij herhuisvesting geldt ook voor die mensen die hun woningen moeten verlaten in verband met ingrijpende verbetering. Daarnaast hebben deze huurders het recht op terugkeer in de eigen woning of het eigen complex, tenzij dat door wijziging van het type woning niet mogelijk is.
5. Bij de toewijzing van woningen gelden de volgende regels: De normaal door SWS gehanteerde criteria bij woning toewijzing.
6. Voor huurders met een inkomen op bijstandsniveau garandeert de verhuurder een, ook wat prijsniveau betreft, passende andere woning.
7. De verhuurder zal een regeling treffen voor huurgewenning.
8. De eventuele kosten voor inschrijving als woningzoekende zijn voor rekening van de verhuurder.
9. Spijtoptantenregeling: huurders die hun woning gedwongen moeten ontruimen als gevolg van sloop en een woning buiten de wijk betrekken kunnen binnen één jaar na verhuizing bij de verhuurder een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk.

4 VERGOEDINGEN VOOR VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN

1. Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbetering hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:
 - a. Een basisvergoeding van € 5.250,- voor verhuis- en herinrichtingskosten.
 - b. Indien de huurder tweemaal moet verhuizen, betaald de verhuurder de kosten van verhuizing betreffende de “Nutsbedrijven” (administratie- c.q. verhuiskosten van aansluitingen als telefoon, elektriciteit, gas en kabel), c.q. deze kosten kunnen na het in rekening brengen door de leveranciers hiervan, bij SWS worden gedeclareerd.
 - c. De inschrijfkosten als woningzoekende en de eventuele kosten van een abonnement op de woningkrant.
 - d. Vergoedingen voor zelfaangebrachte veranderingen, conform artikel 5.
 - e. De eerste maand huur van de nieuwe woning bij verhuizing naar een andere woning van de verhuurder, of de laatste maand huur van de oude woning bij verhuizing naar een woning die niet van de verhuurder is (voorkomen van dubbele lasten).
2. Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbetering en die verhuizen tussen 12 en 0 maanden vóór de geplande sloopdatum hebben recht op een vergoeding.
3. Huurders van wie de woning dermate ingrijpend wordt verbeterd dat zij tijdelijk naar een wisselwoning moeten verhuizen krijgen dezelfde vergoedingen als genoemd in 4.1.a. en 4.1.b.
4. Het recht op de verhuiskostenvergoeding conform 4.1.a vervalt indien de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld om het geval is.
5. De verhuurder spreekt met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.
6. Met ingang van 1 januari 2006 worden de bedragen genoemd in dit artikel jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumentenprijsindex alle huishoudens' (tenzij door de overheid wettelijk anders wordt bepaald).
7. Eventuele opslagkosten worden vergoed op basis van de werkelijke kosten.
8. Voor huurders die definitief verhuizen naar een andere woning vindt de uitbetaling van de vergoeding plaats binnen één week na opzegging van de huur van de huidige woning.
9. Voor huurders die tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning vindt uitbetaling van de vergoeding plaats bij terugkeer naar de nieuwe woning, en wel binnen één week na het ondertekenen van het huurcontract hiervoor.

5 VERGOEDINGEN VOOR ZELFAANGEBRACHTE VERANDERINGEN (ZAV)

1. Huurders die zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.
2. De huurder die de huur opzegt ná de peildatum heeft recht op een vergoeding voor zelfaangebrachte veranderingen indien:
 - a. deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;

- b. deze zijn aangebracht vóór de datum waarop het sloopbesluit schriftelijk aan de huurder is medegedeeld;
 - c. de huurder kan aantonen dat de verandering met financiële gevolgen is overgenomen.
3. De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de verandering minus de afschrijvingen.
 4. Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbetering.

6 REGELING MET BETREKKING TOT WISSELWONINGEN

1. Huurders die vanwege sloop of ingrijpende verbetering hun woning moeten verlaten en zullen terugkeren in hun oude woning of nog niet direct terecht kunnen in een nieuwe woning hebben recht op een wisselwoning.
2. De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen is en voorzien van verwarming (kachel of cv).
3. Als de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur van de wisselwoning.
4. Als een huurder, die tijdelijk een wisselwoning heeft betrokken, later verzoekt hier definitief te mogen blijven wonen ⁽¹⁾, en dit wordt toegestaan, betaald deze huurder de eventueel hogere huur van de wisselwoning met terugwerkende kracht vanaf de datum dat hij de woning betrokken heeft.
5. De door de verhuurder betaalde inrichting van de wisselwoning, (vloerbedekking, gordijnen e.d.) kan door de huurder die definitief in de wisselwoning kan blijven wonen worden overgenomen tegen 75 % van de kostprijs.
6. Verhuurder en huurders maken afspraken over de locatie van de wisselwoningen (in het complex of in de buurt).

⁽¹⁾ *Het hier bedoelde verzoek dient te worden ingediend voordat met de toewijzing van de nieuwe woningen wordt begonnen!*

7 REGELING BIJ GROOT-ONDERHOUD / VERBETERING IN BEWOONDE STAAT

1. Huurders van woningen die worden verbeterd of waarin groot-onderhoud plaatsvindt terwijl zij daar blijven wonen, hebben voorrang bij doorstroming naar woningen die al zijn opgeknapt. In de rangorde komen zij ná voorrangskandidaten die uitgeplaatst moeten worden.
2. Afhankelijk van de werkzaamheden krijgen huurders van deze woningen een vergoeding voor herinrichtingskosten.
3. Huurders van woningen die worden verbeterd of waarin groot-onderhoud plaatsvindt in bewoonde staat, hebben recht op een wisselwoning indien zij aantoonbaar aan huis gebonden zijn door omstandigheden (zoals werk, gezondheid, ouderdom, kinderen, enz.) en daadwerkelijk overlast zullen ondervinden van de werkzaamheden.
4. Voor de dagen waarop de werkzaamheden binnen de woning plaatsvinden is de huurder geen huur verschuldigd.
5. Wanneer er tijdens de werkzaamheden schade wordt toegebracht aan het interieur moet deze schade door de verhuurder worden vergoed of hersteld.

6. Als de werkzaamheden gevolgen hebben voor de zelfaangebrachte veranderingen van de huurder wordt daarvoor eenzelfde regeling getroffen als vermeld in artikel 5.
7. De verhuurder sluit na overleg met de bewonersorganisatie een gedragscode af met de aannemer. De verhuurder blijft de aanspreekbare instantie voor bewoners (organisaties).
8. De verhuurder geeft de huurders inzage in 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.
9. Tijdens de werkzaamheden is permanent een medewerker van de verhuurder bereikbaar waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen.
10. Vóórdat de werkzaamheden starten zal de verhuurder met de huurder een overeenkomst sluiten waarin wordt vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dat heeft voor de huurprijs.
11. Verbeteringen die gepaard gaan met huurverhoging kunnen alleen met instemming van de huurder plaatsvinden.

8 REGELING BIJ VERKOOP

1. Huurders van woningen die zijn aangewezen voor verkoop zijn niet verplicht hun woning te kopen. Zij kunnen de woning huren totdat zij zelf besluiten te verhuizen of de woning alsnog te kopen. Pas bij leegkomen van de woning wordt deze te koop aangeboden aan andere geïnteresseerden.
2. De huren van deze woningen zullen bij de jaarlijkse huurverhoging niet extra worden verhoogd.
3. De verhuurder geeft alle huurders van woningen die zijn aangewezen voor verkoop de noodzakelijke informatie daarover en de mogelijkheid om vragen te stellen op een aparte informatieavond voor potentiële kopers. Er wordt ten minste eenmaal een voorlichtingsavond gehouden waarop een externe deskundige de potentiële kopers informeert over alles wat samenhangt met de aankoop en het bezit van een woning.
4. De verhuurder hanteert bij verkoop de modelregeling voor verkoop van huurwoningen 1998, zoals die is opgesteld door Aedes, vereniging van woningcorporaties en de Vereniging Eigen Huis.
5. De waarde van de verbeteringen die de huurder zelf heeft aangebracht wordt niet meegenomen in de verkoopprijs als de huurder zijn woning koopt.
6. De prijs van een woning van een woningcorporatie wordt voor de zittende huurder vastgesteld op minimaal 70% van de taxatiewaarde voor de vrije verkoop.
7. Bij verkoop aan de zittende huurder wordt de woning eerst opgenomen door huurder, verhuurder en makelaar en wordt vastgesteld welke onderhoudsproblemen er zijn. Vervolgens wordt afgesproken door wie en op welke termijn deze worden opgelost.
8. De verhuurder geeft de potentiële koper inzage in de onderhoudsplanung voor de betreffende woning voor de komende tien jaar.
9. Bij verkoop van appartementen binnen een complex huurwoningen worden afspraken gemaakt over de samenwerking van huurders, kopers en verhuurder bij zaken die de leefbaarheid, het onderhoud en de servicekosten betreffen.

10. Huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij het kopen van vervangende nieuwbouw en het uitbrengen van een bod op lege koopwoningen in de buurt, voorzover deze eigendom zijn van de verhuurder.

9 MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN DE LEEFBAARHEID

1. 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 zich in deze periode extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen.
2. Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien worden gordijnen zo mogelijk door de verhuurder tegen een vastgestelde vergoeding van de vertrekkende bewoner overgenomen of de verhuurder neemt in dit kader andere passende maatregelen. Post wordt verwijderd. Voortuintjes worden door de verhuurder onderhouden en portieken worden extra schoongemaakt.
3. De verhuurder zorgt waar nodig voor de afvoer van afval en huisraad, zo nodig door het plaatsen van containers.
4. Als sprake is van overlast worden door de verhuurder afspraken gemaakt met de politie en de gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt vervuult.
5. Bewoners in complexen die niet direct worden aangepakt worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de overlast die zij van de werkzaamheden kunnen ondervinden.
6. Er is permanent een telefoonnummer bij de verhuurder en/of de gemeente open voor vragen en klachten van bewoners.

10 DIENSTVERLENING EN EXTRA VOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN DE BEWONERS

1. Er wordt regelmatig een spreekuur gehouden waarop alle bewoners terecht kunnen met klachten en vragen over alles wat te maken heeft met dit sociaal statuut.
2. De verhuurder is de huurders behulpzaam bij een eventueel beroep op procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij een aanvraag voor huursubsidie voor de nieuwe woning.
3. De verhuurder is verantwoordelijk voor het afsluiten van water, gas, licht en telefoon in woningen waaruit de bewoners moeten vertrekken.
4. Aanpassingen voor gehandicapten in woningen waaruit de bewoner moet vertrekken worden naar de nieuwe woning overgebracht zonder het opnieuw doorlopen van procedures en zonder extra kosten voor de bewoner.
5. Oudere huurders (60+) en minder validen kunnen een beroep doen op de technische dienst van de verhuurder voor het uitvoeren van kleine klusjes aan de woning. Eén persoon voor één werkdag komt voor rekening van de verhuurder. Dit geldt zowel voor de te slopen woningen als voor woningen die verbeterd worden.
6. Als er veel behoefte is aan deze dienstverlening zal de verhuurder nagaan of het mogelijk is een speciale klussendienst in te stellen die tegen een redelijke vergoeding alle huurders van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing.

11 *GESCHILLENREGELING*

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

12 *HARDHEIDSCLAUSULE*

1. Als het sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die onevenredig ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken af te wijken van het sociaal statuut. In dat geval zal de verhuurder dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, medegedeeld aan de betreffende huurder.
2. De regeling onder 12.1 geldt ook voor eventuele onderhuurders die door de wijkvernieuwing de woning moeten verlaten.
3. De verhuurder houdt een dossier bij van deze aanvragen en de bijbehorende besluiten. Dit dossier wordt betrokken bij de evaluatie van het sociaal statuut.

Aldus overeengekomen en getekend de 15^e februari 2005 te Schildwolde,

Namens Stichting Woningbouw Slochteren

Namens Stichting Bewonersraad Slochteren

