

1. Inleiding

Het onderstaande sociaal statuut is het model dat de Woonbond hanteert als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van individuele huurders bij sloop en renovatie. Dit model is aangepast aan de lokale situatie passend bij de schaal van IJsseldal Wonen.

2. Definities

Sloop

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning.

Renovatie

Onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of groot onderhoud. Dit zijn:

- voorzieningen, die voor het aanbrengen niet aanwezig waren
- voorzieningen, die wel aanwezig waren, maar worden uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Denk hierbij aan elektrische installaties.
- luxe voorzieningen; aanbouw; vloerisolatie, dakisolatie, spouwisolatie.

Voorzieningen worden niet aangemerkt als geriefsverbetering als zij worden getroffen om een gebrek op te heffen.

Ingrijpende renovatie

Renovatie waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat.

Niet ingrijpende renovatie

Renovatie waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is.

Groot onderhoud

Omvangrijk pakket van werkzaamheden, waarbij onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren hersteld of vervangen worden. Hieronder vallen in ieder geval:

- Verwijderen van asbest en het asbestdakbeschoot
- Vernieuwen badkamer, toiletruimte en keuken

Bij de uitvoering van groot onderhoud blijft de woning (in principe) bewoonbaar.

Groot onderhoud valt alleen onder het sociaal statuut als er sprake is van een combinatie met renovatie.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.

Tijdelijke verhuur:

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan op basis van de Leegstandwet of Burgerlijk Wetboek artikel 271.1 (wisselwoning bij sloop of renovatie).

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

Verhuurder

IJsseldal Wonen

Huurdersorganisatie

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal

Peildatum

Dit is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door IJsseldal Wonen.

Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders ingevolge een besluit van IJsseldal Wonen en met inachtneming van de woonruimteregels gebruik kunnen maken van een urgentie.

3. Algemeen

Vaststelling

Het sociaal statuut is vastgesteld op 16 oktober 2018 door de bestuurder van IJsseldal Wonen, na een positief advies van de HBV d.d. 7 september 2018.

Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op alle woningen van verhuurder waarbij sloop, ingrijpende renovatie, niet ingrijpende renovatie of een combinatie van deze maatregelen wordt uitgevoerd.

Werkingsgebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders die:

- een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en
- feitelijk in de woning woonachtig zijn.

Wet- en regelgeving

De regels in dit sociaal statuut zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurders van kracht en zal IJsseldal Wonen deze respecteren. In het sociaal statuut staan met name zaken die IJsseldal Wonen aanvullend op de wettelijk bepalingen wil regelen.

4. Communicatie met de huurder, en procedure huisvesting

Informatie over het besluit

Nadat IJsseldal Wonen het besluit tot sloop of renovatie heeft genomen, worden de huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit tot sloop of de renovatie. IJsseldal Wonen betreft de huurderbelangenvereniging bij sloop en renovatie op basis van de samenwerkingsovereenkomst.

Informatie bijeenkomst

IJsseldal Wonen organiseert voor huurders die het aangaat een (inloop)-informatiebijeenkomst. De HBV wordt voor alle informatiebijeenkomsten uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst wordt informatie gegeven over de plannen die er zijn voor de woningen. Bewoners kunnen vragen stellen aan medewerkers van IJsseldal Wonen en aan de samenwerkende partijen waaronder de aannemer, de asbestsaneerder, het isolatiebedrijf. Ook kan tijdens deze bijeenkomst alvast een huisbezoek ingepland worden.

Bewoners Werkgroep

Afhankelijk van het project dat uitgevoerd gaat worden, wordt een bewonerswerkgroep opgericht. Deze werkgroep bestaat uit een afvaardiging van bewoners die met IJsseldal Wonen meedenkt. Dit is met name aan de orde als het om een uitgebreid project gaat met veel impact. Zoals ingrijpende renovatie en sloop-nieuwbouw. De bewonerswerkgroep is gedurende het gehele project aanspreekpunt voor IJsseldal Wonen en komt op voor de belangen van de bewoners. Zij heeft een belangrijke

stem in de plannen die nog geconcretiseerd moeten worden.

Informatie boekje

Zodra de plannen concreet zijn krijgt de huurder een informatieboekje met daarin beschreven het plan dat IJsseldal Wonen heeft voor de woningen. In het boekje staan de concrete werkzaamheden in en aan de woning, de planning van de uitvoering en de oplevering. Ook staat er informatie over een eventuele aanpassing van de huurprijs en/of de bijbehorende servicekosten.

Communicatieplan

Bij ieder renovatie en/of sloop project is er binnen IJsseldal Wonen een medewerker die de regie heeft over de bewonerscommunicatie. Deze medewerker stelt een communicatieplan op. Hierin staat hoe en door wie de bewoners per project geïnformeerd worden over de renovatie, sloop en eventuele herhuisvesting.

Nieuwsbrief

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden via een nieuwsbrief over de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het project.

Huisbezoek

IJsseldal Wonen maakt bij projecten voor ingrijpende renovatie en/of sloop met iedere bewoner een afspraak voor een huisbezoek.

Doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- het toelichten van het besluit tot sloop of renovatie door IJsseldal Wonen;
- het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
- bij sloop: het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden;
- bij sloop: het verhelderen van de procedure van de geldende woonruimteverdelingsregels en van de urgentiemogelijkheden;
- het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, bijvoorbeeld gezondheidstoestand, afwezigheid.
- de huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd.

4.1 Vervolg communicatie en procedure bij renovatie

Overeenstemming en renovatiecontract

Als IJsseldal Wonen de huurder renovatie van zijn woning heeft aangeboden en de huurder gaat daarmee akkoord, sluiten huurder en verhuurder een renovatiecontract. In dit contract worden minimaal beschreven de concrete werkzaamheden in en aan de woning, de planning van de uitvoering van het project en de hoogte van de huuraanpassing.

4.2 Vervolg communicatie en procedure bij sloop en het vinden van een nieuwe woning

Sloopcontract

Als IJsseldal Wonen de huurder over de sloop van zijn woning informeert sluiten huurder en verhuurder een sloopcontract. In dit contract wordt minimaal beschreven hoe de woning moet worden opgeleverd en de procedure voor het vinden van een andere woning.

Zoeken naar een nieuwe woning

Het convenant Woonruimteverdeling Woonkeus is van toepassing. De huurder die de woning definitief moet verlaten krijgt een herstructureringsurgentie waarbij de huurder zelf kan reageren op het geadverteerde woningaanbod in de Stedendriehoek.

Opzeggen huurcontract en achterlaten woning

Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum die ligt vóór de peildatum, moeten de woning opleveren in verhuurbare staat, zoals aangegeven in de algemene voorwaarden van IJsseldal Wonen. Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum ná de peildatum moeten de woning veilig, wind- en waterdicht en schoon achterlaten volgens de regels die gelden voor de eindinspectie van een te slopen woning.

Overgang van oude naar nieuwe woning

Huurder krijgt de gelegenheid zijn nieuwe woning in te richten, te verhuizen en zijn oude woning volgens afspraak achter te laten. Bij overlap van huurcontracten geldt paragraaf 9 vergoedingen: voorkomen dubbele huur.

Wisselwoning

Zie 5.3

5. De vier mogelijkheden voor verbetering en vernieuwing

5.1 Renovatie in de bewoonde woning

Overlast en schade. ‘Voorkomen is beter dan genezen’

Voordat de werkzaamheden starten worden de afspraken die met de huurder zijn gemaakt vastgelegd in het renovatiecontract. Hierdoor weet de huurder wat er van hem of haar verwacht wordt en is de aannemer ook op de hoogte wat hij aan kan treffen in de woning.

Indien tijdens de werkzaamheden schade aan de eigendommen van de huurder ontstaat die is veroorzaakt door werknemers van de aannemer dan heeft de huurder recht op schadevergoeding van IJsseldal Wonen. De huurder dient de schade binnen vijf werkdagen schriftelijk te melden aan IJsseldal Wonen.

IJsseldal Wonen regelt de schadeclaim met de aannemer en zorgt voor de uitbetaling aan de huurder. Er worden met de huurder noodzakelijke afspraken gemaakt waardoor het werken in een bewoonde woning mogelijk is.

Tijdelijke voorzieningen

Door het aanbieden van tijdelijke voorzieningen (bijvoorbeeld toilet of douche in de directe nabijheid van de te renoveren woning) is het mogelijk om de werkzaamheden uit te voeren in een bewoonde woning. Als de huurder een deel van de woning moet leegruimen, zorgt IJsseldal Wonen indien nodig voor opslagruimte voor de inboedel.

Vergoeding voor ongemak en overlast in geval van vertraging

De ongemakkenvergoeding bestaat uit het omgerekende huurbedrag per dag en gaat in vanaf de dag dat de aangegeven planning wordt overschreden waarbij huurder in redelijkheid geen gebruik kan maken van één of meer van onderstaande ruimten.

De huurder ontvangt de vergoeding als de genoemde ruimte niet kan worden gebruikt vanwege één of meer van de volgende maatregelen:

- keuken: compleet vervangen van de keuken inclusief tegelwerk;
- woonkamer: het aanpassen van de plattegrond van de woning of het vervangen van de puien/gevels;
- badkamer: compleet opknappen van de badkamer: sanitair en tegelwerk worden vervangen

- toilet: compleet opknappen van het toilet: sanitair en tegelwerk worden vervangen;
- er vindt asbest sanering 'in containment' plaats. Dit betekent dat de woning of een deel ervan afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor (een deel van) de woning tijdelijk niet bereikbaar is.

De vergoeding is gebaseerd op de kale huur van de woning. Dit is de huurprijs exclusief de (eventuele) servicekosten. De hoogte van de vergoeding is de daghuur van de woning voor het aantal dagen dat de werkzaamheden langer duren dan volgens planning is aangegeven.

Vergoeding voor herinrichting

De kosten die de huurder moet maken voor het noodzakelijk herinrichten van zijn woning worden vergoed op basis van herstel of vervanging. Indien partijen niet tot overeenstemming komen dan wordt deze waarde vastgesteld op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige. Onder vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag voor het verkrijgen en aanbrengen van naar soort, kwaliteit en afwerking gelijkwaardige zaken

Voorziene herstelwerkzaamheden

Wanneer ten gevolge van de noodzakelijke werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- of wandafwerkingen ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er wordt geen specifieke vergoeding uitgekeerd.

5.2 Terugkeren naar een nieuwbouwwoning

Herstructureringsurgentie

Huurders die verhuizen naar een nieuwbouwwoning binnen het vernieuwingsgebied krijgen voorrang als zij reageren als herstructureringskandidaat volgens de regels, zoals vastgesteld in het convenant van Woonkeus.

5.3 Terugkeren naar eigen gerenoveerde woning

Bij ingrijpende renovatie heeft de huurder het recht om na een tijdelijke herhuisvesting of verblijf in een vakantiewoning of hotel terug te keren in zijn eigen gerenoveerde woning.

Vakantiewoning of hotel

Bij een ingrijpende renovatie die maximaal 3 maanden duurt of vanwege maatwerkafspraken is het mogelijk dat huurder een tijdelijk verblijf in een vakantiewoning of hotel wordt aangeboden. De huurder betaalt de huur van zijn woning door en IJsseldal Wonen betaalt de kosten voor het tijdelijk verblijf elders.

Wisselwoning

De huurder die vanwege sloop of ingrijpende renovatie zijn woning langer dan 3 maanden moet verlaten heeft recht op een wisselwoning. IJsseldal Wonen zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen is en is voorzien van verwarming. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan geldt de huur van de oude woning als huur van de wisselwoning.

De wisselwoning moet schoon opgeleverd worden. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed. Het huurcontract voor de wisselwoning wordt gebaseerd op het tijdelijk huurcontract voor wisselwoningen (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 artikel 22a lid b.)

6. **Herhuisvesting algemeen**

De huurder die een herstructureringsurgentie heeft reageert zelf op het vrijkomende aanbod van Woonkeus. De regels van het convenant van Woonkeus Stedendriehoek zijn van toepassing.

IJsseldal Wonen kan met inachtneming van artikel 15 een uitzondering maken op de passendheidsnormen bij toewijzing van sociale huurwoningen voor zover dan mogelijk is binnen de wettelijke regels van de Woningwet.

7. **Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied**

Daar waar mogelijk maakt IJsseldal Wonen gebruik van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt om in geval van voorgenomen sloop tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan op basis van een door Burgemeester & Wethouders te verlenen vergunning. Ook kan IJsseldal Wonen besluiten om woningen tijdelijk in gebruik te geven.

Woningen worden tijdelijk verhuurd nadat de peildatum van het betreffende project is ingegaan. De tijdelijke huurder dan wel gebruiker behoudt zijn of haar opgebouwde inschrijfduur of woonduur binnen het woonruimteverdelingssysteem.

8. **Huurbevrozing**

De huurprijs wordt bevroren voor woningen die gesloopt worden op het moment van bekendmaking aan de huurder. De huurprijs wordt ook bevroren of verlaagd van woningen die volgens BW 7:207 in geval van vermindering van het huurgenot in aanmerking komen voor huurbevrozing of huurverlaging.

9. **Vergoedingen**

Betaalbaarheidsgarantie

Iedere huurder binnen het vernieuwingsgebied, waarvan de woning gesloopt of gerenoveerd wordt, krijgt een betaalbaarheidsgarantie voor een gelijkwaardige woning van IJsseldal Wonen. De garantie geldt bij een verhuizing naar een huurwoning van IJsseldal Wonen. Indien de nieuwe woning een ander aantal punten heeft volgens het woningwaarderingssysteem dan betaalt de huurder evenveel huur per punt als in de oude woning. Voorbeeld: Huurder huurt een woning met 150 punten voor € 450,-. Dat is € 3,- per punt. Als hij een andere huurwoning van IJsseldal Wonen gaat huren met 170 punten dan betaalt hij $170 \times € 3,- = € 510,-$.

Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten

De huurder die door de sloop noodzakelijk moet verhuizen ontvangt van IJsseldal Wonen een tegemoetkoming voor herinrichting en voor verhuizing naar zijn nieuwe woning. De vergoeding is de wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten op grond van artikel 7:220 en 7:275 BW. Verhuiskosten worden in het geval er sprake is van in eerste instantie verhuizen naar een wisselwoning en daarna naar een nieuwbouw woning slechts 1x uitbetaald.

Verhuiskosten

IJsseldal Wonen maakt indien er behoefte aan is met een erkend verhuisbedrijf een collectieve afspraak voor de verhuizing waar huurders tegen het vastgestelde tarief gebruik van kunnen maken.

Vergoeding overige kosten

De volgende kosten worden door IJsseldal Wonen vergoed: inschrijfkosten woningzoekende en aanvraag herstructureringsurgentie.

Voorkomen dubbele huur

Gedurende de periode dat de huurder zijn te verlaten woning nog huurt en de huur van zijn nieuwe woning is ingegaan, betaalt hij maximaal twee maanden geen dubbele huur. De huurder betaalt de huur van de nieuwe woning.

Vergoeding in hulp en diensten.

IJsseldal Wonen kan (een deel van) de vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten ook vergoeden in het leveren van diensten of door hulp te bieden. Bijvoorbeeld een klusjesman voor de herinrichting van de woning. De huurder moet schriftelijk toestemming geven voor vergoeding in hulp in plaats van (een deel van) de afgesproken financiële vergoeding.

Uitbetaling

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

- 60% van de vergoeding wordt voldaan op het tijdstip van twee maanden voorafgaande aan de geplande verhuizing naar andere woonruimte of zoveel later als de feitelijke verhuizing bekend wordt;
- de resterende 40% wordt voldaan op het moment van inleveren van de sleutel van de oude of de tijdelijke huurwoning en het daadwerkelijk leeg beschikbaar stellen van de woonruimte.

10. Indexering

Alle bedragen genoemd in dit sociaal statuut worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex alle huishoudens, gepubliceerd door het CBS.

Aanpassing van de bedragen van inkomen en huurprijs afkomstig uit de Wet Huurtoeslag vindt plaats volgens de van toepassing zijnde jaarlijkse ministeriele beschikking.

11. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.

De huurder die de huur opzegt ná de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als:

- deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
- deze zijn aangebracht vóór de peildatum;
- de huurder kan aantonen dat de verandering met toestemming van IJsseldal Wonen is aangebracht;
- de huurder kan aantonen dat de verandering tegen betaling is overgenomen.

De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op haar algemeen ZAV-beleid.

Deze regeling geldt voor alle huurders waarvan hun woning betrokken is bij sloop of ingrijpende renovatie.

12. Beheer en leefbaarheid

Gemeente, verhuurder en de huurdersorganisatie zetten zich ten tijde van sloop extra in voor de leefbaarheid van het vernieuwingsgebied en de betreffende complexen. Deze organisaties voeren geregeld overleg over te nemen maatregelen om de leefbaarheid te garanderen.

Beheer van de woningen

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds dat er gevaarlijke situaties vermeden worden; het betekent anderzijds dat er extra aandacht is voor gebreken aan de woningen en de woonomgeving.

IJsseldal Wonen spant zich in om tot het moment sloop van de woningen zorg te dragen voor 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.

Leefbaarheid tijdens de uitvoering

Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien blijven er gordijnen hangen of neemt IJsseldal Wonen andere maatregelen. IJsseldal Wonen, de gemeente en de huurders zorgen samen voor het schoonhouden van de omgeving. In geval van overlast maakt IJsseldal Wonen afspraken met politie en gemeentereiniging om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

13. Dienstverlening ten behoeve van de huurders

De afspraken voor dienstverlening in deze paragraaf zijn bedoeld voor bijzondere groepen huurders en zijn aanvullend op de afspraken genoemd in paragraaf 4 communicatie en procedure.

Klussendienst

IJsseldal Wonen beoordeelt of een klussendienst ingezet kan worden die huurders tegen een redelijke vergoeding van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing.

Verplaatsen Wmo voorzieningen

Indien in de te renoveren of te slopen woning voorzieningen o.b.v. de Wmo aanwezig zijn, dan worden deze in de nieuwe of gerenoveerde woning teruggeplaatst. Indien nodig op basis van een nieuwe WMO aanvraag. IJsseldal Wonen bereidt deze aanvraag tijdig voor in samenwerking met de huurder. Aan de gemeente wordt gevraagd de Wmo-aanvraag in behandeling te nemen zodanig dat een tijdige plaatsing van de Wmo-voorziening(en) niet in gevaar komt.

14. Geschillenregeling

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

15. Hardheidsclausule

Als dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en IJsseldal Wonen verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. IJsseldal Wonen neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

IJsseldal 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.