

Sociaal statuut sloop

Ingangsdatum: 11 december 2024



Inleiding

Volgens de Woningwet moet elke woningcorporatie een reglement opstellen voor het slopen van woningen. Behalve een regeling over de verhuiskostenvergoeding, stelt de wet geen eisen aan de inhoud van het reglement. Wel moet Woonvizio het reglement overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin ze werkt. Dit sociaal statuut sloop is een aanvulling op de wettelijke regels in het Burgerlijk Wetboek voor het slopen van woningen.

Woonvizio wil een woningvoorraad die aansluit op de vraag naar woningen op langere termijn. Het slopen van woningen kan daarvoor nodig zijn, meestal in combinatie met nieuwbouw. Sloop is ingrijpend voor de huurder van wie de woning wordt gesloopt en roept vragen op zoals: “Hoe kom ik aan een andere woning?” en “Heb ik recht op een vergoeding?”. Om vooraf helderheid te geven, beschrijft dit sociaal statuut onderwerpen die in een slooproject aan de orde komen en voor bewoners belangrijk zijn. Het beschrijft de rechten en plichten van de huurder en van Woonvizio. Zo zijn in dit sociaal statuut de financiële vergoedingen, diensten en rechten voor begeleiding geregeld voor de huurder van wie de woning wordt gesloopt.

Het sociaal statuut sloop geldt voor alle woningen die Woonvizio sloopt. De slooiaanpak is bij ieder project verschillend. Daarom worden per project de specifieke afspraken gemaakt en vastgelegd in een sociaal plan sloop.

Woonvizio weet wat het voor de huurder betekent om te moeten verhuizen en zet zich daarom maximaal in om dat proces goed te laten verlopen. Aan de andere kant vraagt Woonvizio ook de huurder maximale medewerking te verlenen aan het besproken proces.

Dit sociaal statuut is in overleg met de Stichting Huurdersbelangenvertegenwoordiging Woonbelang (kortweg Woonbelang) en de gemeente Drimmelen vastgesteld.

Inhoudsopgave

1. Algemeen	3
1.1 Toepassing	3
1.2 Wetten en regels	3
2. Communicatie met de huurder	3
2.1 Sloopbesluit	3
2.2 Planning werkzaamheden	3
2.3 Persoonlijk contact	4
2.4 Contactpersoon	4
3. Een andere woning	4
3.1 Met voorrang verhuizen naar een andere woning	4
3.2 Met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw	4
3.3 Inschrijving	5
3.4 Reageren op een woning	5
3.5 Actieve hulp bij woning zoeken	5
3.6 Passend toewijzen van een woning	5
3.7 Volgorde van voorrang in Klik voor Wonen	5
3.8 Spijtoptanten	5
4. De verhuizing	6
4.1 Huuropzegging sloopwoning	6
4.2 Achterlaten van sloopwoning	6
4.3 Afvalcontainers	6
4.4 Asbest	6
4.5 WMO-voorzieningen	6
4.6 Inleveren sleutels	6
5. Betaalbaarheid	7
5.1 Huurgewenning	7
5.2 Geen dubbele huur	7
5.3 Huurprijs verandert niet	7
6. Vergoedingen	8
6.1 Verhuiskostenvergoeding	8
6.2 Betaling verhuiskostenvergoeding	8
6.3 Vergoeding bij terugkeer naar de nieuwbouw	8
6.4 Vergoeding ZAV	8
7. Beheer en leefbaarheid	9
7.1 Onderhoud sloopwoning	9
7.2 Leefbaarheid	9
8. Hardheidsclausule	9
9. Geschillenregeling	9
10. Vaststelling en evaluatie	10

1. Algemeen

1.1 Toepassing

Het sociaal statuut geldt voor de huurder in een te slopen woning die op het moment dat een sloopbesluit wordt genomen:

- een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op dat adres staat ingeschreven en
- daadwerkelijk in de woning woont.

Het sociaal statuut geldt niet bij een huurovereenkomst:

- die is afgesloten volgens artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (onder andere voor woningen die tijdelijk verhuurd worden);
- die door de huurder is opgezegd vóór het bekend maken van het sloopbesluit, of
- waarvoor een procedure tot stoppen van de huurovereenkomst in behandeling is of wordt gemaakt.

1.2 Wetten en regels

De regels in dit sociaal statuut zijn extra of sluiten aan op de bestaande wetten en regels. Natuurlijk blijven alle wettelijke rechten en plichten van de huurder gelden en respecteert Woonvizier deze. In dit sociaal statuut staan vooral zaken die Woonvizier aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

2. Communicatie met de huurder

2.1 Sloopbesluit

Woonvizier neemt een sloopbesluit en informeert de huurder met een persoonlijke brief over het besluit en de peildatum. Daarbij ontvangt de huurder een informatiemap met daarin in ieder geval dit sociaal statuut, het sociaal plan en informatie over het verhuisproces.

2.2 Planning werkzaamheden

De periode tussen de peildatum van het sloopbesluit en de start van de sloopwerkzaamheden is minstens 12 maanden. Er kan een uitzondering gemaakt worden als Woonbelang en de gemeente akkoord gaan met een korter termijn. In het sociaal plan staat de precieze periode tussen de peildatum en start sloop van het project. Als de plannen flink vertragen of door een bestemmingsplan, wettelijke regelingen of andere omstandigheden niet kunnen doorgaan, overlegt Woonvizier met de gemeente en Woonbelang. Hierdoor kan het sociaal statuut worden onderbroken of stopgezet. Huurders worden hierover zo snel mogelijk geïnformeerd.

2.3 Persoonlijk contact

Zo snel mogelijk na de brief over het sloopbesluit neemt Woonvizier contact op met de huurder voor een persoonlijk gesprek en:

- beantwoordt de vragen die spelen bij de huurder;
- vertelt de huurder over de te volgen procedure;
- vertelt de huurder over zijn rechten en plichten;
- het inschrijven als woningzoekende;
- vraagt naar de (woon-)wensen van de huurder;
- bekijkt de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV);
- onderzoekt of de huurder bijzondere begeleiding of zorg heeft;
- vraagt of de huurder extra begeleiding nodig heeft;
- bekijkt eventuele woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- bespreekt een eventuele controle van bewindvoering en WSNP;
- bespreekt eventuele bijzondere situaties.

Woonvizier noteert en ondertekent de afspraken die tijdens de gesprekken worden gemaakt en de huurder krijgt hier een kopie van.

2.4 Contactpersoon

Woonvizier benoemt één medewerker die, tijdens het hele proces van verhuizing en sloop, zoveel mogelijk de vaste contactpersoon van de huurder is. De contactpersoon geeft bijvoorbeeld uitleg over procedures en regelingen in dit sociaal statuut. De huurder kan de contactpersoon tijdens het slooptraject uitnodigen voor een persoonlijk gesprek.

3. Een andere woning

De huurder krijgt voorrang op andere woningzoekenden en kan met voorrang verhuizen naar een andere huurwoning binnen de corporaties aangesloten bij Klik voor Wonen. Het is mogelijk terug te keren naar de nieuwbouw in het plangebied, zodra het klaar is. Hierbij is het van belang dat de woning passend is kijkend naar inkomen, huishoudgrootte en doelgroep. Een huurder die wil terugkeren naar de nieuwbouw in het plangebied kan vanuit de sloopwoning met voorrang verhuizen naar een andere, voor deze huurder tijdelijke, huurwoning binnen de Gemeente.

3.1 Met voorrang verhuizen naar een andere woning

De huurder krijgt in Klik voor Wonen voorrang op andere woningzoekenden. Klik voor Wonen gebruikt hiervoor de code 'herstructurering'. Deze voorrang geldt voor woningen van alle corporaties die toewijzen door middel van Klik voor Wonen. Bij het accepteren van een woning vervalt de voorrang en ook de inschrijving.

3.2 Met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw

De huurder die zijn woning moet verlaten heeft voorrang bij terugkeer naar vervangende nieuwbouw in het plangebied, mits dit in het sociaal plan wordt opgenomen. Vlak voordat de nieuw gerealiseerde woningen op Klik voor Wonen geadverteerd worden, geeft Woonvizier de huurder eerst de mogelijkheid om hiernaar terug te keren. Deze voorrang bij terugkeer geeft geen recht op een woning die precies op dezelfde plaats, verdieping of afstand van de lift staat als zijn sloopwoning. Als binnen het plangebied meerdere huurders voorrang bij terugkeer willen voor dezelfde woning, gelden de regels van artikel 3.7 'Volgorde van voorrang in Klik voor Wonen'.

3.3 Inschrijving

De huurder wordt ingeschreven als woningzoekende in Klik voor Wonen. Als de huurder al eerder als woningzoekende stond ingeschreven, houdt hij zijn opgebouwde inschrijftijd. De huurder hoeft geen inschrijfkosten als woningzoekende te betalen over de periode van de peildatum tot aan het moment dat hij de nieuwe woning accepteert.

3.4 Reageren op een woning

De huurder reageert zelf met voorrang op het woningaanbod via Klik voor Wonen. Woonvizier helpt de huurder die ondersteuning vraagt bij het digitaal reageren en kan, met toestemming van de huurder, namens de huurder reageren op het woningaanbod.

3.5 Actieve hulp bij woning zoeken

Als de huurder zes maanden vóór de geplande sloopdatum nog geen andere woning heeft gevonden, helpt Woonvizier actief bij het zoeken naar een andere woning. Woonvizier biedt in deze situatie de huurder binnen de regels van passend toewijzen, ook zelf woningen aan via Klik voor Wonen.

3.6 Passend toewijzen van een woning

Woonvizier gebruikt de wettelijke regels van passend toewijzen. De huurprijs van de woning moet dus passen bij het inkomen en de huishoudgrootte van de huurder. Om de huurder een gelijkwaardige en passende woning aan te kunnen bieden, maakt Woonvizier, als dat nodig is, gebruik van de mogelijkheid sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een inkomen boven de wettelijk vastgestelde inkomensgrens van passend toewijzen.

3.7 Volgorde van voorrang in Klik voor Wonen

Als meerdere huurders uit hetzelfde sloopproject reageren op een woning in Klik voor Wonen, geldt deze volgorde:

1. De huurder met een passend inkomen gaat voor op een huurder met een niet-passend inkomen.
2. De huurder die langer in de sloopwoning woont, gaat voor op de huurder die er korter woont. Als huurders even lang in de sloopwoning wonen, gaat de huurder met de langste inschrijftijd voor.
3. Als meerdere huurders even lang in de sloopwoning wonen én even lang staan ingeschreven, krijgt de persoon die als eerst reageert heeft de woning aangeboden.

3.8 Spijtoptanten

Mits in het Sociaal Plan een terugkeerregeling is opgenomen, kunnen terugkerende huurders gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Huurders die vanwege de sloop van hun woning een andere woning buiten het plangebied hebben aanvaard en niet kunnen aarden in hun nieuwe woning, kunnen tot drie maanden na hun verhuizing bij Woonvizier een schriftelijk verzoek tot een nieuwe herstructurering indienen. Dit geeft de huurder opnieuw voorrang op Klik voor Woning, maar dit keer enkel binnen de gemeente. Als de huurder wil terugkeren naar het plangebied toetst Woonvizier of de omstandigheden een terugkeer naar het plangebied mogelijk maken.

4. De verhuizing

Bij verhuizing uit een sloopwoning geldt voor de huurder de standaard aanpak van Woonvizioer. In de informatiemap die de huurder ontvangt bij het sloopbesluit, staat deze aanpak beschreven.

4.1 Huuropzegging sloopwoning

De huurder zegt na acceptatie van een andere woning, de huurovereenkomst van de sloopwoning op. Het formulier voor de huuropzegging zit in de informatiemap. Als de huurovereenkomst zes maanden voor de sloopdatum nog niet opgezegd is, zegt Woonvizioer de huurovereenkomst van de sloopwoning formeel op. Dit is een officiële stap om de overeenkomst te beëindigen, maar ook om zeker te zijn dat de huurder verhuist.

4.2 Achterlaten van sloopwoning

De huurder moet de sloopwoning leeg, bezemschoon en zonder ongedierte achterlaten. In een gesprek met de opzichter wordt er besproken welke aanpassingen verwijderd moeten worden die, met of zonder toestemming van Woonvizioer, in en aan de woning zijn aangebracht. Eventuele kosten van herstel, het niet goed achterlaten van de woning of schade aan de woning, worden door Woonvizioer in mindering gebracht op de vergoeding waar de huurder volgens dit statuut recht op heeft.

4.3 Afvalcontainers

Afvalcontainers moeten bij het verlaten van de woning leeg en schoon zijn. Als de huurder een afvalpasje heeft, moet hij dit bij het verlaten van de woning aan Woonvizioer geven.

4.4 Asbest

De huurder mag veranderingen, die hij met toestemming van Woonvizioer heeft aangebracht en asbest bevatten, in de woning achterlaten. Deze worden in opdracht en op kosten van Woonvizioer weggehaald.

4.5 WMO-voorzieningen

Als de sloopwoning hulpmiddelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning heeft, dan plaatst Woonvizioer deze, voor zover mogelijk, opnieuw in de nieuwe woning. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, overlegt Woonvizioer met de huurder over andere oplossingen. Indien nodig wordt de WMO-casemanager van de gemeente in het proces betrokken.

4.6 Inleveren sleutels

De vertrekkende huurder levert de woning op tijdens een eindinspectie. Op dat moment worden ook de sleutels van de woning ingeleverd.

5. Betaalbaarheid

5.1 Huurgewenning

Huurgewenning zorgt ervoor dat de huurder na de verhuizing naar een andere woning, in stappen kan wennen aan een nieuwe huurprijs. Bij de start van de nieuwe huurovereenkomst wordt er gekeken naar het verschil tussen de oude en nieuwe huur van de huurder.

Voor huurgewenning gelden de volgende regels:

- De netto huurprijs van de nieuwe woning (huurprijs zonder servicekosten) is minimaal € 50,- hoger dan de netto huurprijs van de oude woning (na aftrek van huurtoeslag).
- Het bruto verzamelinkomen is niet hoger dan 47.699,- voor éénpersoonshuishoudens of €52.671,- voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil van 2024).

De huurgewenningsregeling geldt voor maximaal 3 jaar. U krijgt het eerste jaar 75% korting op de huursprong. Het tweede jaar 50% en het derde jaar 25%. De huursprong is het bedrag wat u netto per maand méér betaalt aan huur.

Bijvoorbeeld:

	Oude woning	Nieuwe woning	Vershil
Kale huurprijs	€ 450,-	€ 620,-	€ 170
Huurtoeslag	€ 150,-	€ 200,-	€ 50,-
Netto huurprijs	€ 300,-	€ 420	€ 120,-

De huursprong is € 120,- per maand.

Huur 1e jaar: netto huur € 420 min 75% van € 120 (€ 90,-) is € 330,- per maand.

Huur 2e jaar: netto huur € 420 min 50% van € 120 (€ 60,-) is € 360,- per maand.

Huur 3e jaar: netto huur € 420 min 25% van € 120 (€ 30,-) is € 390,- per maand.

Gedurende de huurgewenningsregeling wordt de huur met de jaarlijkse huurverhoging gewoon verhoogt.

5.2 Geen dubbele huur

De huurder heeft geen dubbele huurlasten tijdens de verhuizing. Op de datum dat de huurovereenkomst van de nieuwe woning ingaat stopt de huurbetaling voor de sloopwoning. De andere afspraken in de huurovereenkomst blijven gelden.

5.3 Huurprijs verandert niet

Vanaf de peildatum blijft de huurprijs hetzelfde, totdat de huurovereenkomst stopt. De huur wordt niet verhoogd, zolang de huurder in de sloopwoning woont. De betaling van eventuele servicekosten en energieverbruik blijft de huurder op de normale manier doen.

6. Vergoedingen

6.1 Verhuiskostenvergoeding

De huurder die moet verhuizen omdat zijn woning wordt gesloopt, krijgt van Woonvizier een vergoeding voor de kosten van verhuizing en het inrichten van de nieuwe woning.

De eenmalige verhuiskostenvergoeding is € 7.428,- (prijspeil maart 2024). Deze vergoeding is in het Burgerlijk Wetboek, boek 7: 275 lid 4 bepaald en wordt jaarlijks in maart verhoogd met het CBS-prijsindexcijfer. De huurder die verhuist naar een woning van een andere verhuurder, een woning koopt of verhuist naar een verzorgingshuis, krijgt óók deze verhuiskostenvergoeding.

6.2 Betaling verhuiskostenvergoeding

Woonvizier betaalt 75% van de verhuiskostenvergoeding binnen 14 dagen nadat de huur van de sloopwoning is opgezegd. De andere 25% krijgt de huurder binnen 14 dagen na inlevering van de sleutels van de sloopwoning.

De verhuiskostenvergoeding wordt overgemaakt op het rekeningnummer waar de huur mee betaald wordt. Als de huurder de vergoeding op een ander rekeningnummer wil ontvangen, dan kan hij dat schriftelijk aanvragen. Waar nodig met toestemming van bijvoorbeeld zijn bewindvoerder.

Van de verhuiskostenvergoeding gaan deze mogelijke kosten af:

- Het bedrag dat de huurder van de gemeente of overheidsdienst krijgt als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing;
- De huurachterstand uit de beëindigde huurovereenkomst met Woonvizier
- De extra kosten als gevolg van het niet goed opleveren van de woning aan Woonvizier.

6.3 Vergoeding bij terugkeer naar de nieuwbouw

De huurder die terugkeert naar de nieuwbouw in het plangebied, krijgt vanwege het twee keer verhuizen een extra tegemoetkoming. Deze vergoeding bedraagt 10% van de wettelijk vastgestelde verhuiskosten- en herinrichtingsvergoeding. De huurder ontvangt de verhuiskostenvergoeding op het moment dat er definitief naar de nieuwbouw verhuisd wordt. Huurders die door middel van de spijtoptantenregeling terugkeren naar het plangebied hebben geen recht op de extra vergoeding bij terugkeer.

6.4 Vergoeding ZAV

De huurder die in de sloopwoning zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) achterlaat, krijgt een vergoeding als de ZAV:

- een waardevermeerdering is voor de woning;
- door de huurder zelf is gemaakt of betaald vóór de peildatum. Als de ZAV door een vorige huurder is gemaakt en kosteloos is overgenomen, geldt de vergoeding niet.

De hoogte van de vergoeding hangt af van de kosten van de ZAV. De huurder moet een bewijs van deze kosten laten zien. Van deze kosten haalt Woonvizier de waardevermindering van de ZAV af. Woonvizier gebruikt daarbij de afschrijvingstermijnen van haar ZAV-beleid. Het vergoedingsoverzicht wordt in de informatiemap opgenomen. Na huuropzegging bekijkt Woonvizier de ZAV en bepaalt de hoogte van de vergoeding. De vergoeding voor de ZAV krijgt de huurder binnen 14 dagen na het volledig en goed opleveren van de woning en het inleveren van de sleutels van de woning. Reparaties die de huurder zelf heeft uitgevoerd, worden niet vergoed.

7. Beheer en leefbaarheid

7.1 Onderhoud sloopwoning

Tot aan de sloop krijgt de woning niet meer onderhoud dan nodig. Woonvizier houdt de woning wind- en waterdicht en de woning voldoet aan alle noodzakelijke veiligheidseisen. Noodzakelijke reparaties kunnen in deze periode op de normale manier worden aangevraagd.

7.2 Leefbaarheid

De leefbaarheid in het plangebied kan onder druk komen te staan op het moment dat veel bewoners verhuizen naar een andere woning. Om de leefbaarheid te waarborgen worden er leefbaarheidsafspraken gemaakt (kwaliteit van wonen).

Leefbaarheidsafspraken:

- Woonvizier werkt actief aan het leefbaar houden van de wijk.
- Woonvizier zorgt voor het tijdelijk verhuren of laten gebruiken van leeggekomen woningen in het sloopgebied om kraken en ongewenste bewoning te voorkomen
- Als de sloopdatum dichterbij komt, maakt Woonvizier de woningen veilig ongeschikt voor bewoning.
- Woonvizier laat woningen, die niet tijdelijk verhuurd worden, eruit zien alsof deze zijn bewoond.
- De wijkagent en de wijkpartners zijn geïnformeerd over de ontwikkelingen.

8. Hardheidsclausule

Als dit sociaal statuut voor een huurder tot een bijzondere onredelijke situatie leidt, kan hij Woonvizier vragen om het sociaal statuut niet of niet helemaal te volgen. Woonvizier beslist hierop schriftelijk binnen 30 dagen en met uitleg waarom.

9. Geschillenregeling

De huurder die het niet eens is met de manier waarop Woonvizier het sociaal statuut of sociaal plan uitvoert, kan zijn klachten schriftelijk voorleggen aan de Geschillencommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. Meer informatie hierover op www.geschillen-commissie.nl.

10. Vaststelling en evaluatie

Dit sociaal statuut is op 11 december 2024 door Woonvizier, na overleg met Huurdersvertegenwoordiging Woonbelang vastgesteld. Het blijft geldig tot het moment dat er een nieuw sociaal statuut wordt vastgesteld. Na ieder slooproject wordt het sociaal statuut sloop geëvalueerd.

De ondergetekenden:

Woningstichting Woonvizier, gevestigd in Made, vertegenwoordigd door Ellen van Beijsterveldt-Niels, directeur-bestuurder

en

Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbelang, gevestigd in Made, vertegenwoordigd door Dhr. J. van Ham, voorzitter

Woningstichting Woonvizier

Ellen van Beijsterveldt-Niels
Directeur-Bestuurder

Stichting Huurdersvertegenwoordiging

Woonbelang
Jan van Ham
Voorzitter

