

MODEL SOCIAAL STATUUT

BIJ SLOOP, GROOT ONDERHOUD EN RENOVATIE

12 september 2024

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	2
2. Geldigheid	2
3. Leefbaarheid en communicatie.....	3
4. Geschillenregeling	3
5. Hardheidsclausule	3
6. Groot onderhoud en renovatie	4
6.1. Wat is groot onderhoud en wat is renovatie?	4
6.2. Afspraken maken.....	4
6.3. Tijdelijke voorzieningen.....	4
6.4. Overlast en vergoedingen	5
6.5. Toegankelijkheid van de woning.....	5
6.6. Schade gelijk melden.....	5
6.7. Huur opzeggen en tijdelijke verhuur	5
7. Sloop.....	6
7.1. Sloopbesluit.....	6
7.2. Peildatum	6
7.3. Afspraken maken.....	6
7.4. Herhuisvesting met voorrang.....	7
7.5. Oplevering	7
7.6. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	7
7.7. WMO-aanpassingen	8
7.8. Spijtoptantenregeling.....	8
7.9. Verhuiskostenvergoeding.....	8
7.10. Voorrang op nieuwbouw.....	8
8. Tijdelijke voorzieningen, maatregelen en tegemoetkomingen	9
9. Ondertekening.....	11

MODEL SOCIAAL STATUUT

BIJ SLOOP, GROOT ONDERHOUD EN RENOVATIE

Dit Sociaal Statuut is het model dat Wonen Delden als uitgangspunt neemt voor de regeling van de rechten en plichten van individuele bewoners bij sloopprojecten en groot onderhoud- en renovatieprojecten.

Dit sociaal statuut is tot stand gekomen in samenwerking met en na instemming van HuurdersBelang Delden. Het is vastgesteld op 12 september 2024 voor de duur van 2 jaar en wordt daarna geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

1. ALGEMEEN

- a. Wij vinden het noodzakelijk dat bij sloop, groot onderhoud en renovatie de rechten, plichten en spelregels van zowel de huurders van Wonen Delden als woningstichting Wonen Delden geborgd zijn en schriftelijk vastliggen.
- b. Dit sociaal statuut biedt de basis voor een sociaal plan per project. In een project kan het sociaal plan alleen maar afwijken van dit sociaal statuut wanneer de afwijkingen betrekking hebben op specifieke omstandigheden, die spelen in een specifieke wijk, buurt of complex.
- c. We maken in dit sociaal statuut onderscheid tussen projecten voor groot onderhoud en renovatie en projecten voor sloop.
 - De procedure en afspraken rond groot onderhoud en renovatie worden beschreven in hoofdstuk 6.
 - De procedure en afspraken voor sloopprojecten worden beschreven in hoofdstuk 7.
- d. Waar in dit sociaal statuut gesproken wordt over (een medewerker van) 'Wonen Delden', wordt hiermee ook bedoeld een (medewerker van een) door Wonen Delden ingeschakelde partij.

2. GELDIGHEID

- a. Het sociaal statuut treedt in werking met ingang van 12 september 2024 en wordt elke twee jaar geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.
- b. Degenen die een beroep kunnen doen op het sociaal plan zijn huurders van zelfstandige woningen van Wonen Delden die:
 - deel uitmaken van een sloop-, groot onderhoud- of renovatieproject,
 - een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd
 - bij de gemeente op hetzelfde adres ingeschreven staan
 - en ook daadwerkelijk de woning bewonen.
- c. Inwonende kinderen, onderhuurders en kamerbewoners kunnen geen beroep doen op het sociaal statuut.

3. LEEFBAARHEID EN COMMUNICATIE

- a. De leefbaarheid in buurten en complexen waar gewerkt wordt, komt onder druk te staan. Daarom zullen alle betrokken partijen zich in deze periode extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen.
- b. Wonen Delden stimuleert en ondersteunt bewoners die zich willen organiseren en stelt hiervoor budget ter beschikking. De commissie houdt zich bezig met de leefbaarheid tijdens het project en indien gewenst ook daarna.
- c. Er zijn meerdere communicatiemiddelen die wij kunnen inzetten, bijvoorbeeld een spreekuur, een projectkantoor in de wijk, een projecttelefoon etc. Voor ieder project wordt bepaald welke middelen worden ingezet.
- d. Tijdens de werkzaamheden is op afgesproken tijden een vast contactpersoon van of namens Wonen Delden bereikbaar waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen.
- e. Huurders worden zo snel mogelijk op de hoogte gesteld als de algehele planning van het project of de planning van werkzaamheden in de woning wijzigt.
- f. Ook bewoners in nabijgelegen woningen worden op de hoogte gehouden van de werkzaamheden en de overlast die zij daarvan kunnen ondervinden.

4. GESCHILLENREGELING

Is de huurder niet tevreden en ontstaat er een geschil? Dan is de reguliere klachtenprocedure van Wonen Delden van toepassing:

- a. Allereerst meldt huurder het geschil bij de contactpersoon van het project.
- b. Wanneer huurder er met die medewerker niet uitkomt, kan hij een klacht indienen bij Wonen Delden.
- c. Is huurder niet tevreden over de uitkomst, dan kan hij een klacht indienen bij de Onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. via hun website:
www.klachtencommissiewoningcorporaties.nl.

5. HARDHEIDSCLAUSULE

Als het sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die onevenredig ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Wonen Delden verzoeken af te wijken van het sociaal plan. In dat geval zal Wonen Delden dit verzoek in behandeling nemen en binnen dertig dagen een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

6. GROOT ONDERHOUD EN RENOVATIE

6.1. Wat is groot onderhoud en wat is renovatie?

Groot onderhoud

- a. Groot onderhoud is een clustering van meerdere onderhoudswerkzaamheden aan een woning, die planmatig, binnen een vooraf bepaalde periode en gelijktijdig in meerdere woningen worden uitgevoerd. De werkzaamheden vloeien voort uit de onderhoudsverplichtingen van Wonen Delden en zijn een instandhouding van het bestaande.
- b. Werkzaamheden in het kader van groot onderhoud dienen door de huurder gedoogd te worden en hebben geen huurverhoging tot gevolg.

Renovatie

- c. In combinatie met groot onderhoud vindt soms ook een verbetering van de woning plaats. Dat noemen we renovatie. Dit is een toevoeging aan het bestaande en kan een huurverhoging tot gevolg hebben.
- d. Een verbetering tegen huurverhoging of waarvoor eenmalig betaald moet worden, wordt enkel uitgevoerd in overleg met en na instemming van de huurder.
- e. Wonen Delden behoudt zich het recht voor om verbeteringen tegen huurverhoging of eenmalige betaling te weigeren wanneer huurder een huurachterstand heeft.
- f. Als minder dan 10 woningen bij de renovatie zijn betrokken, dan moeten alle huurders individueel toestemming geven voor de verduurzamingsmaatregelen.
- g. Als meer dan 10 woningen bij de renovatie zijn betrokken, moet de huurder medewerking verlenen als tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel heeft ingestemd.
- h. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de brief van Wonen Delden met daarin de mededeling dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel.

6.2. Afspraken maken

- a. Een medewerker van of namens Wonen Delden gaat ruim voor de geplande renovatiedatum op huisbezoek bij de huurder om uitleg te geven en mogelijke knelpunten in kaart te brengen. Alle afspraken worden schriftelijk vastgelegd en de huurder ontvangt een exemplaar van dat verslag via e-mail of post.
- b. De betreffende medewerker blijft, voor zover mogelijk, gedurende de gehele periode tot en met de uitvoering van de werkzaamheden de vaste contactpersoon voor de huurder.
- c. Vóórdat de werkzaamheden starten zal Wonen Delden met de huurder een overeenkomst sluiten waarin wordt vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dat heeft voor de huurprijs.

6.3. Tijdelijke voorzieningen

- a. Wanneer een huurder door de werkzaamheden in de woning geen gebruik kan maken van keuken, toilet en/of douche biedt Wonen Delden een tijdelijke voorziening aan.
- b. Wanneer een huurder naar het oordeel van Wonen Delden door de werkzaamheden tijdelijk niet in de woning kan verblijven, biedt Wonen Delden een logeerwoning aan.

- c. Wonen Delden streeft ernaar een logeerwoning beschikbaar te stellen in Delden. Wanneer dat niet lukt, kan uitgeweken worden naar omliggende plaatsen of buitengebied.
- d. Wanneer huurder zelf voor tijdelijk verblijf elders zorgt, ontvangt huurder een vergoeding zoals vermeld in de vergoedingentabel.

6.4. Overlast en vergoedingen

- a. Wonen Delden geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken.
- b. Als de aangekondigde termijn wordt overschreden geeft Wonen Delden direct informatie over de oorzaak en de nieuwe planning.
- c. Voor de werkzaamheden binnen de woning, die overlast tot gevolg hebben, ontvangt de huurder een tegemoetkoming volgens het vergoedingenoverzicht in hoofdstuk 8.
- d. Wonen Delden spreekt, indien mogelijk, met de uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.
- e. Huurachterstanden en andere schulden aan Wonen Delden worden niet in mindering gebracht op de uit te betalen vergoedingen.

6.5. Toegankelijkheid van de woning

- a. De huurder zal ervoor zorgen dat de binnenzijde van de woning goed toegankelijk is zodat de werkzaamheden in de woning zelf ongehinderd uitgevoerd kunnen worden.
- b. Ook zorgt huurder ervoor dat de buitengevels ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden goed toegankelijk zijn. Zelf aangebrachte voorzieningen, zoals aanbouwen, serres, schuren, buitenzonwering, rolluiken, beplanting e.d. zal huurder in overleg met Wonen Delden verwijderen.

6.6. Schade gelijk melden

- a. Wanneer er tijdens de werkzaamheden door de aannemer schade wordt toegebracht aan het interieur moet deze schade worden vergoed of hersteld. Voorwaarde is wel dat de schade schriftelijk binnen twee werkdagen gemeld wordt bij Wonen Delden én bij de eigen verzekering.

6.7. Huur opzeggen en tijdelijke verhuur

- a. Huurders die het huurcontract gedurende het project de huur opzeggen, dienen de woning terug te brengen in verhuurbare staat, conform de normale regeling voor andere huurwoningen van Wonen Delden.
- b. Wonen Delden kan de woning vanaf het renovatiebesluit verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract of anderszins beheren om kraken te voorkomen.

7. SLOOP

7.1. Sloopbesluit

- a. Per (deel van een) complex neemt Wonen Delden een sloopbesluit en stelt de verwachte sloopdatum vast.
- b. Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk en tenminste twaalf maanden voor de geplande sloopdatum schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal plan.
- c. Tenminste 6 maanden van tevoren ontvangt de huurder de officiële huuropzegging.
- d. De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf het sloopbesluit bevroren.

7.2. Peildatum

- a. Per project wordt de peildatum vastgesteld. Vanaf die datum komen huurders in aanmerking voor vergoedingen, recht op voorrang op vervangende woonruimte en andere specifieke regels uit dit sociaal plan.
- b. De peildatum ligt tenminste 12 maanden vóór de geplande sloopdatum.
- c. Voor huurders die het huurcontract opzeggen vóór de peildatum gelden de normale regels. Zij hebben géén recht op voorrang op andere woonruimte of (verhuiskosten)vergoeding en dienen de woning op te leveren conform de regeling voor andere huurwoningen van Wonen Delden.

Bijvoorbeeld:

Geplande sloopdatum:	1 juli 2026
Sloopbesluit meedelen:	uiterlijk 1 juli 2025
Peildatum:	uiterlijk 1 juli 2025
Officiële huuropzegging:	uiterlijk 1 januari 2026

7.3. Afspraken maken

- a. Een medewerker van of namens Wonen Delden gaat ruim voor de peildatum op huisbezoek bij de huurders. Doel van dit bezoek is:
 - De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit;
 - De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal plan;
 - Het inventariseren van woonwensen en indien mogelijk aangeven in hoeverre daar aan tegemoet gekomen kan worden;
 - Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing;
 - Het inventariseren van zelf aangebrachte voorzieningen;
 - Het inventariseren van woningaanpassingen op grond van de WMO;
 - Het inventariseren van mogelijke knelpunten;
- b. Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt worden schriftelijk vastgelegd. Een exemplaar van dat verslag ontvangt huurder via e-mail of post.
- c. De betreffende medewerker blijft, voor zover mogelijk, gedurende de gehele herhuisvestingperiode de vaste contactpersoon voor de huurder.

7.4. Herhuisvesting met voorrang

- a. Vanaf de peildatum hebben huurders van te slopen woningen voorrang bij de toewijzing van leegkomende woningen of nieuwbouwwoningen van Wonen Delden.
- b. Bij toewijzing van woningen gelden de algemeen gangbare regels van Wonen Delden (passend toewijzen).
- c. De eventuele kosten voor inschrijving als woningzoekende in WoningHuren.nl zijn voor rekening van Wonen Delden.
- d. Huurder behoudt bij woningtoewijzing zijn reeds opgebouwde inschrijfduur of de inschrijfduur die tijdens het project is opgebouwd.
- e. Indien nodig maakt Wonen Delden gebruik van de vrije toewijzingsruimte: hiermee kunnen huurders met een te hoog inkomen (volgens het passend toewijzen) toch worden voorzien in een gelijkwaardige woning.
- f. Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat die binnen 2 jaar gesloopt zullen worden.
- g. Wanneer meerdere huurders met voorrang vanwege sloop op dezelfde woning reageren, wordt de rangorde bepaald op volgorde van de woonduur in de te slopen woning.
- h. Huurders van te slopen woningen krijgen voorrang op andere huurders van Wonen Delden bij het kopen van een door Wonen Delden te koop aangeboden woning.
- i. Inwonende kinderen en andere inwonenden worden geacht mee te verhuizen en hebben geen recht op voorrang bij de toewijzing van andere woningen.
- j. Om dubbele huur te voorkomen wordt één maandhuur van de te slopen woning vergoed.

7.5. Oplevering

- a. De oude woning dient binnen 1 maand na sleuteloverdracht van de nieuwe woning leeg, veilig, wind- en waterdicht opgeleverd te worden: waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.
- b. De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten.
- c. Om de woning er nog zo veel mogelijk bewoond uit te laten zien, mogen gordijnen wel blijven hangen.
- d. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van water, gas, licht, telefoon, internet, radio, tv etc. in de woning waaruit de bewoner moet vertrekken.

7.6. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

- a. Huurders dienen zelf aangebrachte voorzieningen uit de woning te verwijderen en/of mee te nemen.
- b. De huurder heeft enkel recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorziening indien dat vóór het aanbrengen van de voorziening schriftelijk is vastgelegd.
- c. De vergoeding is conform de schriftelijk gemaakte afspraken bij aanvragen van de voorziening.
- d. Indien huurder kan aantonen dat hij de voorziening tegen vergoeding van de vorige huurder heeft overgenomen, wordt vergoeding bepaald op basis van afschrijving.
- e. De vergoeding wordt uitbetaald binnen 2 weken na correcte oplevering van de lege woning en inlevering van de sleutels, op het IBAN-nummer waarmee de maandelijkse huur wordt betaald.

7.7. WMO-aanpassingen

Bestaande WMO-aanpassingen in een woning waaruit de bewoner moet vertrekken worden naar de nieuwe woning overgebracht en geplaatst zonder het opnieuw doorlopen van procedures en zonder extra kosten voor de bewoner.

7.8. Spijtoptantenregeling

Er geldt geen spijtoptantenregeling. Huurders behouden bij verhuizing door sloop wel hun inschrijfduur in WoningHuren.nl. Huurders die niet ingeschreven stonden, worden ingeschreven per de peildatum.

7.9. Verhuiskostenvergoeding

- a. Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de peildatum recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 7.428,- (prijspeil 1 maart 2024). Dit bedrag is vastgesteld door het ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) en wordt jaarlijks rond 1 maart geïndexeerd.
- b. Het recht op een verhuiskostenvergoeding vervalt indien de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld het geval is.
- c. Wonen Delden spreekt, indien mogelijk, met de uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.
- d. Huurachterstanden en andere schulden aan Wonen Delden worden niet in mindering gebracht op de uit te betalen vergoeding.
- e. Vergoedingen worden uitbetaald op het IBAN-nummer waarmee de maandelijkse huur wordt betaald.
 - De eerste 75% van de verhuiskostenvergoeding wordt uitbetaald binnen 2 weken na ontvangst van de huuropzegging;
 - De laatste 25% van de verhuiskostenvergoeding wordt uitbetaald binnen 2 weken na correcte oplevering van de lege woning en inlevering van de sleutels;
 - Vergoeding van de maandhuur ter voorkoming van dubbele huur wordt uitbetaald binnen 2 weken na ontvangst van de huuropzegging.

7.10. Voorrang op nieuwbouw

- a. Indien de nieuwbouw op de plek van het te slopen complex passend is voor huurder, heeft huurder daarop nogmaals voorrang.
- b. De rangorde van deze voorrang wordt bepaald op volgorde van woonduur in de sloopwoning.
- c. Deze rangorde geldt tevens voor de beschikbaarheid indien minder woningen teruggebouwd worden dan zijn gesloopt.
- d. Bij verhuizing naar de nieuwbouw ontvangt huurder niet opnieuw verhuiskostenvergoeding of andere vergoeding.
- e. Bij toewijzing van de nieuwbouwwoning vervalt de inschrijfduur.

8. TIJDELIJKE VOORZIENINGEN, MAATREGELEN EN TEGEMOETKOMINGEN

Bij sloop heeft huurder recht op de wettelijke verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding. Daarnaast spreken we af dat de huurder één maandhuur vergoed krijgt om dubbele huur te voorkomen en dat, indien huurder nog niet ingeschreven staat, Wonen Delden de inschrijfkosten in Woninghuren.nl voor haar rekening neemt.

Bij groot onderhoud en renovatie gelden geen wettelijke vergoedingen. Maar waar gewerkt wordt, is helaas niet te voorkomen dat ook sprake is van overlast. Wonen Delden probeert overlast zo veel mogelijk te beperken door tijdelijke voorzieningen en/of aanvullende maatregelen te treffen. Daarnaast ontvangt huurder voor specifieke situaties een tegemoetkoming.

In de tabel op de volgende pagina worden de maatregelen en tegemoetkomingen per situatie weergegeven.

Let op:

- Dagvergoedingen worden berekend over de periode van eerste dag van de werkzaamheden tot en met de dag van eerste oplevering.
- Eventuele huurachterstanden of andere openstaande rekeningen worden NIET in mindering gebracht op de uit te betalen tegemoetkomingen. Wel gaan we met huurders in gesprek over de afbetaling.
- Wanneer een voorziening vooraf niet aanwezig was (bijv. raambekleding of vloerbedekking) wordt daar ook geen tegemoetkoming voor uitgekeerd.
- Bedragen worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd met het prijsindexcijfer van het voorafgaande jaar, gepubliceerd door het CBS, tenzij anders vermeld of door wettelijke regelingen bepaald.

VERGOEDINGENTABEL WONEN DELDEN per 1 maart 2025

Omschrijving	Maatregel of vergoeding	eenheid	2025
Sloop van de woning	Wettelijke verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding (75% bij opzegging, 25% bij oplevering oude woning)	€	7.673
	Eén maand huur van de oude woning		1 Maandhuur oude woning
	Geen inschrijfkosten à 25,00 (indien van toepassing)		-
Renovatie / Groot onderhoud			
Wanneer huurder tijdelijk niet in de woning kan verblijven (bijvoorbeeld bij het vervangen van de vloer) <i>Hiervoor geldt geen verhuiskostenvergoeding, omdat het geen noodzakelijke verhuizing betreft als bedoeld in artikel 7:220 lid 5 en 6 BW</i>	Aanbieden logeergelegenheid (bijv. een ingerichte (vakantie)woning)		-
	OF Tegemoetkoming indien huurder zelf alternatieve woonruimte regelt	Per dag	€ 22
Vervanging van de houten of on-geïsoleerde betonvloer door een geïsoleerde vloer	Tegemoetkoming voor nieuwe vloerbedekking	Per m2 vloer	€ 28
Vervanging ramen/ kozijnen met zelfde maatvoering	Geen tegemoetkoming		-
Vervanging ramen/ kozijnen bij veranderende maatvoering	Tegemoetkoming voor nieuwe raambekleding	Per m2 raam	€ 37
Vervanging of herstel wandbekleding (te berekenen per wand waar beschadiging zit, niet per ruimte).	Tegemoetkoming voor nieuwe wandbekleding	Per m1 wand	€ 28
Keuken vervanging	Aanbieden mobiele kookunit		-
	Tegemoetkoming overlast		€ 103
Badkamer vervanging	Aanbieden sanitaire unit (badkamer en WC)		-
	OF tegemoetkoming overlast		€ 103
Toiletvervanging – geen tweede toilet aanwezig	Aanbieden WC unit		-
	OF tegemoetkoming overlast		€ 52
Toiletvervanging – wel tweede toilet aanwezig	Geen voorziening of tegemoetkoming		-
Indien ruimtes leeggeruimd moeten worden en huurder dat zelf niet kan.	Aanbieden opslagcontainer, hulp bij zware spullen		-
*Bedragen worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd met het prijsindexcijfer van het voorafgaande jaar, gepubliceerd door het CBS, tenzij anders vermeld of door wettelijke regelingen bepaald.			

9. ONDERTEKENING

Ter vaststelling getekend d.d. 12 september 2024

Organisatie	Stichting Wonen Delden	Stichting Huurdersbelang Delden
Naam	Lianne ter Stal	Wim Struik
Functie	Directeur-Bestuurder	Voorzitter

Handekening: _____