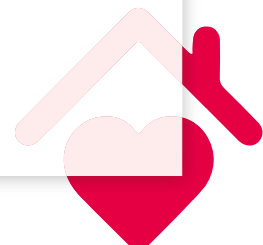




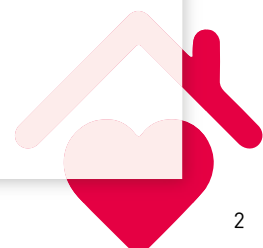
Sociaal Statuut

2022



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Uitgangspunten Sociaal Statuut	3
Het Sociaal Plan	3
1. Algemene afspraken	4
1.1 Sociaal Plan afstemmen met de bewoners	4
1.2 Zorgvuldig communicatie- en informatieproces	4
2. Vergoedingen en voorzieningen bij projecten in bewoonde staat	5
2.1 Goed zorgen voor huurders	5
2.2 Ongerief en ongeriefsvergoeding	5
2.3 Schade	6
3. Afspraken en vergoedingen bij sloop van de woning of een noodzakelijke verhuizing bij een ingrijpende verbouwing	7
3.1 Recht op een voorrang bij het vinden van een andere woning	7
3.2 Spijtoptantenregeling	7
3.3 Afspraken over leefbaarheid	7
3.4 Afspraken over onderhoud	7
3.5 Afspraken over vergoedingen	7
3.6 Afspraken over achterlaten van de woning	8
4. Geschillencommissie en hardheidsclausule	9
Bijlage 1 Opleverprofiel bij verhuizing uit een sloopwoning	10



Inleiding

Het Sociaal Statuut is een raamovereenkomst tussen Woonkracht10 en de huurders van Woonkracht10. Deze raamovereenkomst bevat een totaalpakket aan afspraken en regelingen over de positie van bewoners bij sloop, sloop-nieuwbouw, verbouwwerkzaamheden of planmatig onderhoud van hun woning.

Het Sociaal Statuut geldt voor alle reguliere huurders^{*)} van Woonkracht10 en is opgesteld en ondertekend door het bestuur van Woonkracht10 en de CombiRaad. De CombiRaad vertegenwoordigt alle huurders van Woonkracht10. Dit Sociaal Statuut wordt iedere twee jaar herijkt.

Uitgangspunten van het Sociaal Statuut

Het Sociaal Statuut voldoet aan de volgende uitgangspunten:

Duidelijke afspraken

Iedere reguliere huurder heeft recht op dezelfde afspraken. Deze afspraken worden duidelijk opgeschreven. Zij zijn slechts op één manier uitlegbaar. Zo ontstaan er geen misverstanden of 'grijze' gebieden.

Past bij de participatie nieuwe stijl

De afspraken passen bij de manier waarop bij Woonkracht10 participatie plaatsvindt. Alle bewoners kunnen zich aansluiten bij een bewonersadviesgroep (BAG). De BAG vertegenwoordigt de huurders. De leden van de BAG worden vroeg betrokken, hebben invloed binnen de kaders van het project en beschikken over voldoende informatie om gelijkwaardig mee te praten. Zij kunnen voor ondersteunend advies een beroep doen op de projectcontactpersoon van de CombiRaad. De leden van de BAG betrekken de huurders die zij vertegenwoordigen op een zodanige wijze dat zij deelgenoot blijven van belangrijke momenten waarin besluiten worden genomen of richtingen worden gekozen. De sociaal projectleider kan hierin ondersteunen. Op deze momenten kunnen zij hun stem laten gelden door de leden van de BAG te adviseren.

Wet- en regelgeving

Dit Sociaal Statuut bevat alle geldende wet- en regelgeving die op het moment van schrijven geldig is. Een herijking van het Sociaal Statuut vindt plaats bij wijzigende wet- en regelgeving.

Het Sociaal Plan

Daarnaast is het mogelijk aanvullende specifieke afspraken te maken per locatie. Deze extra afspraken worden opgeschreven in een Sociaal Plan. Het Sociaal Plan wordt afgesproken en ondertekend door Woonkracht10 en de BAG die de huurders vertegenwoordigt binnen het werkgebied waar de werkzaamheden plaatsvinden.

* = Reguliere huurder: een huurder die een wooneenheid huurt

1. Algemene afspraken

Het Sociaal Statuut geldt voor ingrepen die het hele complex of deelcomplex betreffen en heeft betrekking op een van de volgende situaties:

- Sloop en sloop/nieuwbouw
- Ingrijpende verbouwingen waarbij de huurder tijdelijk moet verhuizen
- Planmatige werkzaamheden, eventueel in combinatie met energetische maatregelen die in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd.

Centraal staat de impact die een ingreep heeft op de persoonlijke levenssfeer van bewoners. Tijdens het jaarlijkse overleg tussen Woonkracht10 en de CombiRaad over de projectenagenda, wordt overeengekomen of een bewonersadviesgroep (BAG) wordt samengesteld. Daarnaast wordt er vastgesteld of er een Sociaal Plan van toepassing is. Het Sociaal Plan wordt door Woonkracht10 en de CombiRaad vormgegeven waarna het met de BAG besproken wordt.

1.1 Sociaal Plan afstemmen met de bewoners

1.1.1 Voornemens

Jaarlijks bespreekt Woonkracht10 met de CombiRaad de onderhoudsplannen en projecten. Voornemens tot ingrijpende grootschalige en kleinschalige werkzaamheden in complexen of deelcomplexen en sloop of sloop/nieuwbouwprojecten passeren de revue. De CombiRaad denkt mee over deze voornemens en maakt – waar zij dat wenst – gebruik van haar adviesrecht.

1.1.2 Vervolgproces

Oprichten BAG

Woonkracht10 informeert de huurders van het betreffende complex of deelcomplex en de projectcontactpersoon van de CombiRaad. Er wordt een BAG opgericht. Een projectcontactpersoon kan op verzoek van de huurders een BAG ondersteunen. Is er onvoldoende animo voor een BAG dan is de projectcontactpersoon het aanspreekpunt.

De werkwijze

Het Protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen (BAG) treedt in werking. Woonkracht10 en de BAG maken gebruik van de Werkwijzer BAG om goede afspraken over het project te maken. De sociaal projectleider en projectmanager van Woonkracht10 werken in de Driehoek samen met de projectcontactpersoon. Zij zorgen ervoor dat de BAG de belangen van de bewoners kan vertegenwoordigen.

Project-specifieke afspraken

Als dat nodig is worden in een Sociaal Plan aanvullende project-specifieke afspraken gemaakt.

1.2 Een zorgvuldig communicatie- en informatieproces

Woonkracht10 informeert de huurders zo spoedig en zorgvuldig mogelijk over haar plannen. Voor ieder project stemt het projectteam van Woonkracht10 met de BAG het communicatietraject af. Zij werken met een werkwijzer waarvan het communicatietraject onderdeel is. Zij maken afspraken over de wijze waarop de bewoners geïnformeerd worden, hoe de informatie verspreid wordt en op welk moment. Hiervoor is een lijst beschikbaar met communicatiemiddelen die ingezet kunnen worden.

2. Vergoedingen en voorzieningen bij projecten in bewoonde staat

Het is niet de bedoeling dat de kaders van het Sociaal Statuut de ruimte beperken waarbinnen bewoners van een complex afspraken willen maken. De details worden vastgelegd in het Sociaal Plan. De kruisjeslijst (bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad waarin de onderwerpen en bevoegdheden van bewonersadviesgroepen worden weergegeven) helpt ons het raamwerk van het detail te onderscheiden.

Sociaal Statuut	Sociaal Plan
Wat voor iedereen hetzelfde moet zijn	Wat voor verschillende complexen anders kan zijn
Standaard	Maatwerk

2.1 Goed zorgen voor huurders

We willen goed voor onze huurders zorgen. Als goed verhuurder zorgt Woonkracht10 minimaal voor een veilig, warm en gezond thuis. Het uitgangspunt is dat we voor passende voorzieningen zorgen om dat te waarborgen. Waarbij we inspelen op de behoeften van de huurders als dat nodig is tijdens uitvoering van de werkzaamheden. Dit kan een logeerwoning of voorziening zijn die gebruikt kan worden om te douchen, te rusten of tijdelijk te werken. In het Sociaal Plan spreken partijen vooraf af wat nodig is.

Veilig

Als er geen werkzaamheden plaatsvinden, kan de woning afgesloten worden. Huurders lopen tijdens de werkzaamheden geen gevaar als zij de instructies van de aannemer opvolgen.

Warm

De gebruiksruimtes kunnen, indien nodig, worden verwarmd met extra verwarmings-elementen geleverd door Woonkracht10/aannemer. Er wordt geen vergoeding gegeven voor extra energiekosten.

Gezondheid

De gezondheid van onze huurders loopt geen gevaar. We zorgen voor een gezonde en hygiënische leefomgeving.

2.2 Ongerief en ongeriefsvergoeding

Overlast en schade. 'Voorkomen is beter dan genezen'

- De verhuurder maakt afspraken met de aannemer zodat deze voorzorgsmaatregelen treft om de schades zo veel mogelijk te beperken.
- In ieder project wordt door gerichte voorlichting aan de huurder over de te nemen voorzorgsmaatregelen voorkomen dat er schade voor de huurder ontstaat.
- Indien tijdens de werkzaamheden schade aan de eigendommen van de huurder wordt veroorzaakt door werknemers van de verhuurder, werknemers van de aannemer of onderaannemers die in opdracht van de verhuurder werkzaamheden verrichten, dan heeft de huurder recht op schadevergoeding van de verhuurder. Hetzelfde geldt ingeval van diefstal.
- De verhuurder regelt de schadeclaim met de aannemer en zorgt voor de uitbetaling aan de huurder.
- In deze gedragscode worden de noodzakelijke afspraken gemaakt waardoor het werken in een bewoonde woning mogelijk is.

Tijdelijke voorzieningen

- Door het aanbieden van tijdelijke voorzieningen wordt de uitvoering in de bewoonde woning mogelijk gemaakt.
- Indien de huurder een deel van de woning moet ontruimen, draagt de verhuurder zorg voor voldoende opslagruimte voor de inboedel.
- In het complex wordt een woning beschikbaar gesteld voor dagopvang. Bijvoorbeeld om een kopje koffie te drinken en om uit te rusten.
- Indien een voorziening tijdelijk buiten gebruik is wordt deze in een woning in de directe nabijheid beschikbaar gesteld: een wasmachine, toilet en/of doucheruimte.

Vergoeding voor ongemak en overlast

Bij ingrijpende verbouwwerkzaamheden in bewoonde staat heeft de huurder soms recht op een ongeriefsvergoeding. Dit bedrag is bedoeld om u tegemoet te komen voor het ongemak dat u ervaart tijdens de werkzaamheden. Er geldt een maximale ongeriefsvergoeding van € 250.

Deze is als volgt opgebouwd:

- Bij werkzaamheden langer dan 5 aaneengesloten dagen in de woning, geldt een vergoeding van € 25 per werkdag, vanaf de 6e werkdag, met een maximum van € 250.

Onkostenvergoeding bij energetische ingreep en verduurzaming bij noodzakelijke vervanging

De kosten die de huurder moet maken voor zijn inrichting noodzakelijk door de uitvoering van de werkzaamheden worden vergoed op basis van:

- Raambekleding: max. € 15 per strekkende meter
- Vloeren: max. € 15 per m²
- Er blijft ruimte voor maatwerkafspraken

2.3 Schade

Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden

Er kunnen tijdens de uitvoering schades voorkomen, ontstaan tijdens of ten gevolge van de werkzaamheden. Hiervoor is de volgende regeling van toepassing:

- Wanneer onderhouds- of ingrijpende verbouwwerkzaamheden in de woning worden uitgevoerd, kan de huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schades. Hieronder wordt een onderscheid gemaakt naar voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schades.

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.

Onvoorziene schades

Er kan ook schade ontstaan doordat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade wordt toegebracht aan het interieur. De huurder dient de schade binnen twee werkdagen schriftelijk te melden aan de verhuurder door middel van het daarvoor bestemde formulier. De verhuurder handelt deze schade verder af met de huurder en met de aannemer

3. Afspraken en vergoedingen bij sloop van de woning of een noodzakelijke verhuizing bij een ingrijpende verbouwing

Een noodzakelijke verhuizing door een ingrijpende verbouwing of sloop is een ingrijpende gebeurtenis. Goede informatie en communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces. Huurders krijgen begeleiding van Woonkracht10 tijdens de duur van het project, zoals bij het in kaart brengen van de woonwensen, het bespreken van knelpunten en de mogelijkheden voor andere huisvesting. Woonkracht10 legt project-specifieke afspraken vast in een Sociaal Plan.

3.1 Recht op een voorrang bij het vinden van een andere woning

Herhuisvesting vindt plaats volgens de afspraken gemaakt in de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling vastgesteld door de Raad van Toezicht van Stichting Woonkeus Drechtsteden en binnen de regelgeving van het passend toewijzen. Woonkracht10 biedt begeleiding bij het zoeken naar een passende woning. Zodra het sloopbesluit is genomen wordt de voorrangsregeling van kracht.

Bij ingrijpende verbouwwerkzaamheden waarbij een tijdelijke verhuizing noodzakelijk is, worden maatwerkafspraken gemaakt in het Sociaal Plan (Hiervoor geldt geen voorrangsregeling).

3.2 Spijtoptantenregeling

Bij sloop van de woning is een terugkeer naar de nieuwbouw van een wooncomplex niet mogelijk. Als de huurder, die door sloop van de woning moet verhuizen, na de verhuizing spijt heeft, kan er binnen 1 jaar, na de ondertekening van het huurcontract, een schriftelijk verzoek worden gedaan tot herstel van de inschrijving bij Woonkeus Drechtsteden. Dit verzoek wordt toegekend volgens de dan geldende regels van Woonkeus. Huurder heeft daarmee recht op de oude inschrijfdatum.

3.3 Afspraken over leefbaarheid

Sloop of een ingrijpende verbouwing kan de leefbaarheid verslechteren als gevolg van toenemende (tijdelijke) leegstand. Na overleg met de BAG neemt Woonkracht10 maatregelen om de mogelijke overlast en vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen en de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. Deze maatregelen worden in het Sociaal Plan opgenomen.

3.4 Afspraken over onderhoud

Aan woningen, die binnen vijf jaar gesloopt of ingrijpend verbouwd worden, vindt beperkt onderhoud plaats. Woonkracht10 is verplicht de woningen wind- en waterdicht te houden. Specifieke afspraken daarover worden met de BAG gemaakt en in het Sociaal Plan opgenomen.

3.5 Afspraken over vergoedingen

Huurders van woningen waarvoor een sloopdatum is vastgesteld, komen in aanmerking voor de volgende vergoedingen:

3.5.1 Huurprijsbevrozing bij sloop

Vanaf het sloopbesluit wordt de netto huur (dit is exclusief servicekosten) niet meer verhoogd.

3.5.2 Tegemoetkomingen

Woonkracht10 stelt bij sloop of noodzakelijke verhuizing tegemoetkomingen beschikbaar voor:

- **Verhuis- en inrichtingskosten;** de verhuiskostenregeling is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De minimumbedragen worden jaarlijks aangepast.
- **Inschrijfkosten als woningzoekende plus kosten voor verlenging.**
- **Compensatie dubbele huur;** deze compensatie beperkt zich tot maximaal één maand dubbele huur. Bij de compensatie neemt Woonkracht10 de huur van de oude woning voor haar rekening.
- **Huurcompensatie bij gestegen huur;** huurders met een laag inkomen willen we helpen om aan een eventuele stijging van de huur te wennen. Huurders die op basis van een beschikking kunnen aantonen dat ze voor de nieuwe woning huurtoeslag ontvangen en waarbij de netto te betalen huur meer dan € 50 hoger is dan van de oude woning, komen in aanmerking voor huurcompensatie. Dit betekent dat Woonkracht10 het bedrag bóven die € 50 in het eerste jaar 100% zal vergoeden, in het tweede jaar voor 66% en in het derde jaar voor 33%. De totale bijdrage over de 3 jaar is maximaal € 1.500. Deze compensatie wordt aan het begin van de huurperiode en vervolgens jaarlijks berekend aan de hand van de beschikking van de huurtoeslag. Maandelijks verrekent Woonkracht10 de compensatie met huurder. De huurcompensatie is alleen van toepassing als de nieuwe woning een woning van Woonkracht10 is. Als de huurder binnen drie jaar verhuist naar een andere woning, komt de maandelijkse compensatie te vervallen. Het bedrag aan compensatie wordt eventueel verrekend met een opgebouwde betalingsachterstand.
- **Zelf aangebrachte verandering (ZAV);** voor zelf aangebrachte veranderingen die vóór het bekendmaken van het voornemen tot sloop waren aangebracht, wordt in alle redelijkheid een tegemoetkoming overeengekomen, conform het ZAV-beleid van Woonkracht10. Voorwaarde is wel dat Woonkracht10 schriftelijk toestemming heeft gegeven voor de aanpassing. Andere veranderingen komen niet in aanmerking voor een vergoeding, met als enige uitzondering de tuinaanleg met een maximum van € 400.

3.5.3 Uitbetaling vergoedingen

De tegemoetkomingen worden voor de daadwerkelijke verhuizing voor 70% uitbetaald, onder de voorwaarde dat de huurder de huur heeft opgezegd, dan wel heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst. Nadat de huurder de woning heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd wordt de resterende 30% uitbetaald. Eventuele openstaande bedragen worden verrekend met de tegemoetkoming.

3.6 Afspraken over achterlaten van de woning

De huurder die de sloopwoning verlaat levert de woning op conform het opleverprofiel dat is toegevoegd in bijlage 1.

3.6.1 WMO-voorzieningen

Woonkracht10 zoekt samen met de huurder naar een passende oplossing die aansluit bij de WMO-wetgeving.

4. Geschillencommissie en hardheidsclausule

- Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing;
- Alle partijen hebben de inspanningsverplichting om tot consensus te komen;
- Alle geschillen tussen partijen kunnen voorgelegd worden aan de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland;
- De geschillencommissie is niet (meer) bevoegd, zodra één van de partijen de zaak heeft voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter;
- Als het Sociaal Statuut in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties tot gevolg heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Woonkracht10 verzoeken om af te wijken van het Sociaal Statuut. In dat geval zal Woonkracht10 dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

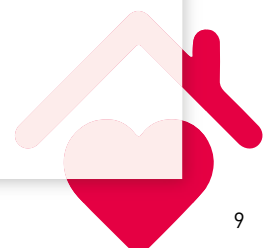
Aldus overeengekomen te Zwijndrecht
Datum: 5 juli 2022

Woonkracht10

E.A. Zwijnenburg
Bestuurder
Namens Woonkracht10

CombiRaad

L.H. Hartkoren
Voorzitter
Namens de CombiRaad



Bijlage 1 Opleverprofiel bij verhuizing uit een sloopwoning

De vertrekkende huurder ontvangt de onderstaande informatie na het opzeggen van de huur. Daarna wordt tijdens een vooropname ook nog eens doorgesproken hoe de woning moet worden opgeleverd en worden er zo nodig nadere afspraken gemaakt tussen de verhuurmakelaar en de huurder.

U heeft de huur opgezegd. Er breekt een tijd voor u aan waarin u veel moet regelen. Wij hebben voor u een lijst opgesteld hoe u uw woning, berging, balkon of tuin moet achterlaten als u gaat verhuizen. Zo kunt u niets vergeten.

Vloeren

- Vloerbedekking, laminaat of parket is verwijderd. Let op: in vinyltegels, zeil of de gebruikte lijm van voor 1985 kan asbest verwerkt zijn. Zolang u dit zeil niet beschadigt of verwijdert, is het niet gevaarlijk. Wilt u dit toch verwijderen, neem dan contact op met Woonkracht10. In het geval van een sloopwoning kan de verhuurmakelaar gladde en harde vloeren eventueel goedkeuren en mogen zij achterblijven. Vloerbedekking van zachte materialen moet wel verwijderd worden, ook in een sloopwoning.
- Als u de vloer kaal oplevert, is deze vlak, vrij van spijkers en schroeven, schoon en onbeschadigd.
- Tegelvloeren in de badkamer en het toilet zijn schoon (vet-, zeep- en kalkvrij).
- Plinten zijn aanwezig, zitten vast.

Wanden

- Wanden die voorzien zijn van structuur of sierpleister mogen een reliëf hebben van maximaal 3 millimeter. Schroten en lambrisering moet u verwijderen. Bij een sloopwoning kan de verhuurmakelaar besluiten dat de houten schroten/lambrisering mag blijven zitten.
- Wanden zijn glad, schoon en hebben geen grote gaten. Kleine schroeven etc. mogen blijven zitten. Kleine gaatjes hoeven niet gedicht te worden.
- Betegelde wanden (toilet, keuken en badkamer) zijn schoon (vet-, zeep-, kalk- en schimmelvrij) en onbeschadigd.
- Wanden zijn vrij van stickers, plakplastic en folie.

Plafonds

- Plafonds zijn vrij van beschadigingen en schimmel. Ze zijn schoon en egaal in een wittint geschilderd.
- Kunststof schroten en piepschuimplaten zijn brandgevaarlijk en moet u altijd verwijderen.

Overig

- Heeft u nog een gaskachel, dan mag u deze achterlaten.
- Zaken die bij de woning horen moeten netjes en schoon in de woning achterblijven (denk bijvoorbeeld aan keukenkastjes, wastafels, kranen, lichtschakelaars etc.).

Tuin

- Dierenhokken buiten moeten verwijderd worden, andere uitbouwen of aanbouwen worden door de verhuurmakelaar beoordeeld op veiligheid en moet u afhankelijk van dat oordeel verwijderen of niet.
- Uw tuin (voor en achter) moet leeg en onkruidvrij zijn als u vertrekt, afvalcontainers laat u leeg en schoon achter.