

Sociaal Statuut 2022

Woningstichting Sint Antonius van Padua

Rechten en plichten bij sloop, renovatie en planmatig onderhoud.

sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen



Sociaal Statuut Woningstichting Sint Antonius van Padua

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Algemeen.....	3
3. Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting.....	3
4. De procedure bij sloop	6
5. Herhuisvesting bij sloop.....	6
6. Regeling wisselwoning bij sloop	7
7. Procedure bij Renovatie	7
8. Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie	8
9. Verhuiskostenvergoeding bij renovatie	8
10. Procedure bij planmatig onderhoud.....	9
11. Bijdrage bij werkzaamheden in de woning (ongemakkenvergoeding).....	9
12. Bijdrage bij werkzaamheden aan de schil van de eigen woning	9
13. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid bij sloop.....	10
14. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's).....	11
15. Slotbepalingen	11
16. Definities	12

1. Inleiding

Waarvoor wordt een Sociaal Statuut gebruikt?

Het sociaal statuut is een document waarin verhuurder de rechten en plichten vastlegt van individuele huurders die te maken krijgen met sloop, renovatie of planmatig onderhoud van de door hen gehuurde woning.

In dit sociaal statuut is de participatie van huurders en de communicatie met huurders van groot belang. Betrokken huurders worden tijdig geïnformeerd en betrokken bij de plannen voor sloop, renovatie of planmatig onderhoud van hun woning.

Dit sociaal statuut bevat basisafspraken betreffende sloop, renovatie en planmatig onderhoud. Hierop gebaseerd kunnen aanvullende afspraken worden vastgelegd in een sociaal plan voor een specifiek complex: een verdere uitwerking op maat. Het sociaal plan wordt opgesteld samen met de bewonersprojectgroep.

2. Algemeen

Vaststelling

Dit reglement is vastgesteld op 1 oktober 2022 door het bestuur van verhuurder na overleg met het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente waarin verhuurder actief is, te weten: Noordwijk, en huurdersorganisatie "Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk" (HBNZ).

Duur van de overeenkomst

Dit statuut is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement wordt vervangen.

De in dit sociaal statuut genoemde bedragen worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het CBS gepubliceerde 'Consumentenindex alle huishoudens (2017=100)

Toepassingsgebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders van verhuurder die een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd, bij de gemeente op het adres van het gehuurde staan ingeschreven, op het adres van het gehuurde hun hoofdverblijf hebben en niet op andere gronden hun woning dienen te verlaten.

3. Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting

3.1 Algemeen

Verhuurder streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Verhuurder streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die verhuurder met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Verhuurder zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Padua maakt, indien nodig, in overleg met en na advies van de bewonersprojectgroep een sociaal plan en een communicatieplan, waarin de rollen van alle belanghebbenden zijn uitgewerkt als aanvulling op dit sociaal statuut. Doel hiervan is om de huurders op een redelijke termijn op de hoogte te stellen en te betrekken bij de plannen betreffende planmatig onderhoud, renovatiewerkzaamheden en sloop.

3.2 Informatieboekje uitvoering onderhoud

Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van planmatig onderhoud, zal verhuurder deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal verhuurder de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

3.3 Informatieboekje renovatie

Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde uit te voeren, als verhuurder hem daartoe een schriftelijk redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste 10 woongelegenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de verhuurder vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.

3.3.1 Verhuurder zal in haar voorstel duidelijk maken welke renovatiewerkzaamheden zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal verhuurder in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.

3.3.2 Indien er sprake is van een gemengd project zal verhuurder dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.

3.3.3 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de verhuurder in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken, en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, zal verhuurder dit specificeren.

3.3.4 In haar voorstel zal de verhuurder aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.

3.3.5 Zodra verhuurder gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven

3.4 Informatieboekje sloop

3.4.1 Sloop is ofwel mogelijk na instemming van de huurder met een huuropzegging door verhuurder wegens dringend eigen gebruik ofwel indien de rechter op vordering van de verhuurder bepaald heeft dat de huurovereenkomst op die grond geëindigd is.

3.4.2 Verhuurder zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of desgewenst in de vorm van een huisbezoek.

3.4.3 In het gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:

- * het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door de verhuurder;
- * het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
- * het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- * het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- * het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- * het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de WMO;
- * het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door verhuurder aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

3.4.4 Verhuurder zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om middels een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal verhuurder hierop wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.

3.4.5 Verhuurder zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

3.5 Planning werkzaamheden

De periode tussen bekendmaking van het sloopbesluit en de start van de werkzaamheden is minimaal 12 maanden, tussen bekendmaking van het renovatievoorstel en de start van de werkzaamheden 12 maanden en tussen bekendmaking van het besluit tot planmatig onderhoud en start van de werkzaamheden 4 of 6 maanden. De termijn van 4 maanden bij planmatig onderhoud wordt gehanteerd als de werkzaamheden alleen verricht worden aan de buitenkant van het gehuurde. De termijn van 6 maanden bij planmatig onderhoud wordt gehanteerd als er (ook) werkzaamheden in het gehuurde worden uitgevoerd.

3.6 Participatie

De bewonersprojectgroep van een complex/buurt/wijk is de gesprekspartner van verhuurder. De bewonersprojectgroep vertegenwoordigt de huurders. De bewonersprojectgroep heeft het recht zich te laten ondersteunen door een externe deskundige. Deze deskundige is een erkend professional. Voordat deze externe deskundige wordt ingehuurd maken de bewonersproject-groep en verhuurder afspraken over het uurtarief van de externe deskundige en is er overeenstemming over het aantal uren dat de externe deskundige wordt ingezet. De (financiële) ondersteuning van de bewonersprojectgroep is ook vastgelegd in de afspraken tussen de HBNZ en Padua. Als er geen bewonersprojectgroep is spant verhuurder zich in om deze alsnog op te richten. Lukt dat niet, dan treedt verhuurder in overleg met de HBNZ.

3.7 Communicatie gedurende uitvoering

Contactpersoon

Verhuurder stelt een contactpersoon aan die gedurende het gehele proces van sloop, renovatie of planmatig onderhoud de vaste contactpersoon van huurder is. Bij sloop of renovatie bezoekt de contactpersoon de huurder en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning.

Spreekuur/kantoor

De contactpersoon van verhuurder houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt gehouden in een ruimte in het betreffende gebied.

Nieuwsbrief

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van de plannen door middel van een nieuwsbrief. Bewoners van omliggende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, of waar geen planmatig onderhoud plaatsvindt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.

Website

Padua maakt een aparte pagina op haar website, waarop de huurder de belangrijkste informatie over de plannen ook online kan lezen.

4. De procedure bij sloop

- 4.1 Onderstaande procedure geldt voor woningen die gesloopt worden.
- 4.2 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt verhuurder een sloopbesluit en stelt in een sloopaanzegging de sloopdatum en peildatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum is minimaal 12 maanden.
- 4.3 De huurders van de woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen, komen vanaf de peildatum in aanmerking voor vergoedingen. Wanneer de sloop in fases wordt uitgevoerd wordt in het sloopbesluit een afzonderlijke peildatum per fase aangegeven.
- 4.4 De kale huur van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 4.5 De peildatum is bepalend voor het recht op voorrang van de huurder op vervangende woonruimte.
- 4.6 Huurders die het huurcontract opzeggen vóór de peildatum genoemd in de sloopaanzegging kunnen geen rechten aan dit statuut ontleen en dienende woning op te leveren in een goede verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.
- 4.7 Verhuurder kan na vertrek van de huurder uit het gehuurde deze tijdelijk verhuren in het kader van de Leegstandwet.
- 4.8 Huurders die tijdelijk huren of huren in het kader van de Leegstandwet vallen niet onder dit sociaal statuut.

5. Herhuisvesting bij sloop

- 5.1 Alle huurders van de te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van leegkomende passende woningen van verhuurder in het gehele bezit van verhuurder. Hieronder vallen alle woningen die worden aangeboden op het woningbemiddelingssysteem waarbij Padua is aangesloten. Daarnaast dient de huurder te voldoen aan de geldende toewijzingscriteria wat betreft het huishoudinkomen en de gezinssamenstelling.
- 5.2 De eventuele kosten voor inschrijving en administratie voor het zoeken naar een woning zijn voor rekening van verhuurder.
- 5.3 Huurder krijgt voor het zoeken naar een nieuwe woning een zoekperiode van minimaal 6 maanden. De huurder zoekt met gebruikmaking van zijn urgentie zelf naar een nieuwe woning. Indien een huurder geen passende woning heeft gevonden zal vanaf drie maanden voorafgaand aan de sloop verhuurder actief bemiddelen en zal huurder minstens twee aanbiedingen krijgen. Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat deze binnen afzienbare tijd gesloopt worden.
- 5.4 Alle toewijzingen door verhuurder vallen binnen de beleidsregels van het passend toewijzen.
- 5.5 De spijtoptantenregeling is van toepassing op dit sociaal statuut: huurders die hun woning gedwongen moeten ontruimen als gevolg van sloop en een woning buiten de wijk betrekken, kunnen binnen twee en een half jaar na sloopaanzegging bij verhuurder een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk. Toewijzing vindt plaats afhankelijk van vrijkomende woningen en binnen de dan geldende toewijzingsregels van het woningbemiddelingssysteem waarbij verhuurder is aangesloten en op basis van bemiddeling. De huurder heeft binnen deze regeling niet nogmaals recht op een vergoeding.

Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten vanwege sloop

- 5.6 Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de peildatum recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 6.505,-- (prijspeil 28-02-2022) voor zelfstandige woonruimte;
- 5.7 Ter voorkoming van dubbele huurbetaling is huurder alleen de huurprijs verschuldigd voor de woning van verhuurder waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan. Voor de woning waarvan de huurovereenkomst wordt beëindigd, zal in dat geval geen huurprijs zijn verschuldigd. Bij koop geldt de datum van de aktepassering bij de notaris. De huurder kan de 'oude'/te verlaten woning nog (of gedurende) één maand nadat de huur is stopgezet, gebruiken/betreden om de woning leeg te halen.
- 5.8 De verhuis- en herinrichtingskosten, minus 25%, wordt uitbetaald na ondertekening van een huurovereenkomst en/of zorgovereenkomst van de nieuw aangeboden huurwoning of na aktepassering bij de notaris. De laatste 25% van de tegemoetkoming wordt uitbetaald na inlevering

- van alle sleutels van de verlaten/oude woning en oplevering overeenkomstig de vooropname-afspraken die gemaakt zijn met de medewerker van verhuurder.
- 5.9 Indien huurder door eigen handelen, zoals huurachterstand en/of overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, heeft de huurder geen recht op voornoemde vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.
- 5.10 Verhuurder verrekent een huurachterstand met de verhuis- en herinrichtingskosten. Zij doet dit in overleg met huurder. De huurder kan een derde hierbij betrekken. In uitzonderlijke gevallen mag hiervan worden afgeweken. Na toestemming van de huurder kan in overleg met de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties met hen worden afspraken gemaakt over de verrekening van de vergoeding en de wijze waarop de vergoeding wordt uitgekeerd.
- 5.11 In geval de huurder komt te overlijden gedurende de looptijd van het project wordt de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten niet uitgekeerd. Alleen de eventuele kosten die gemaakt zijn voor de inrichting van de nieuwe woning worden vergoed, mits deze aantoonbaar zijn.

6. Regeling wisselwoning bij sloop

- 6.1 Huurders die in verband met sloop hun woning moeten verlaten en niet direct terecht kunnen in de nieuwe woning hebben recht op een tijdelijke wisselwoning. De plek van de wisselwoning wordt bepaald door de verhuurder.
- 6.2 Verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en netjes wordt opgeleverd.
- 6.3 Indien huurder tijdelijk verhuist naar een wisselwoning moet een wisselwoningcontract ondertekend worden. De huurovereenkomst van de oude woning dient te worden beëindigd volgens de geldende voorwaarden.
- 6.4 De huurprijs van de te verlaten woning is gelijk aan op de huurprijs van de wisselwoning.
- 6.5 Indien de huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de huurprijs van de oude woning, dan zal de huur van de oude/te verlaten woning gelden als huurprijs van de wisselwoning.
- 6.6 Verhuurder geeft mogelijkheden omtrent de locatie van de wisselwoningen (in het complex of in de buurt) aan.
- 6.7 Huurders die gebruik maken van een wisselwoning (en dus tweemaal moeten verhuizen) ontvangen een extra vergoeding. Deze extra vergoeding wordt bij het betrekken van de wisselwoning uitbetaald. De extra vergoeding voor zelfstandige woonruimte bedraagt € 633,- (prijspeil 28-02-2021).
- 6.8 Wanneer de huurder kiest voor een andere wisselwoning dan door verhuurder ter beschikking wordt gesteld, wordt deze woning niet door Padua als wisselwoning gestoffeerd. De te maken kosten zijn volledig voor rekening van de huurder.
- 6.9 In geval men tijdelijk verblijft in een door verhuurder toegewezen wisselwoning, wordt de verhuis- en herinrichtingskosten vergoeding in afwijking van artikel 5.5 uitbetaald wanneer huurder naar een definitieve woning verhuist. De hoogte van de vergoeding is conform het dan van kracht zijnde wettelijke minimum.
- 6.10 Huurders dienen de wisselwoning schriftelijk op te zeggen. Binnen één maand na de opzegdatum, tenzij anders overeengekomen, dient de woning met uitzondering van de stoffering, leeg opgeleverd te worden aan verhuurder.
- 6.11 Wanneer door de huurder gemotiveerd gekozen wordt om de wisselwoning als definitieve woning te beschouwen, dan zal de vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten op het moment worden uitbetaald, wanneer het definitieve huurcontract voor deze woning wordt ondertekend. De extra vergoeding voor het betrekken van een wisselwoning uit artikel 6.7 zal hierop in mindering worden gebracht.
- 6.12 De door verhuurder betaalde stoffering van de wisselwoning kan door de huurder die definitief in de wisselwoning blijft wonen, worden overgenomen tegen 75% van de aanschafprijs. De huurder wordt bij aanvang van de definitieve huur geïnformeerd over de waarde van de stoffering.

7. Procedure bij Renovatie

- 7.1 Per complex of gedeelte van een complex (fasering) neemt Padua een besluit tot renovatie.
- 7.2 Het besluit wordt zo spoedig mogelijk, doch minimaal 12 maanden voor de geplande uitvoering schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.
- 7.3 Tijdens de periode dat het besluit is genomen en tijdens uitvoering is er overleg met een bewonersprojectgroep. In dit overleg worden de uit te voeren werkzaamheden besproken.

- 7.4 Zodra de invulling van het project is vastgesteld, ontvangen de betreffende huurders een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst waarbij de ruimte wordt geboden individuele vragen te stellen. In de begeleidende brief wordt een contactpersoon genoemd, waarmee de huurder een (andere) afspraak kan maken.
- 7.5 Voordat de werkzaamheden starten zal verhuurder huurder een schriftelijk redelijk voorstel sturen, waarin wordt opgenomen welke zaken er zullen worden aangepakt, de planning van de uitvoering met datum van de start en de oplevering en welke gevolgen dat zal hebben voor de huurprijs en bijbehorende servicekosten. De huurder gaat akkoord via het ondertekenen van een akkoordverklaring.
- 7.6 Indien minimaal 70% van de huurders van het betreffende complex instemt wordt het voorstel geacht redelijk te zijn.
- 7.7 Huurders die ondanks instemming van 70% of meer van de huurders in het complex niet akkoord gaan, dienen zelf, binnen 8 weken na de schriftelijke bekendmaking door verhuurder aan huurder dat 70% aan instemming behaald is, naar de rechter te stappen om de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen.
- 7.8 Nadat de akkoordverklaringen zijn ontvangen, stelt verhuurder zo spoedig mogelijk een uitvoeringsdatum vast. De uitvoeringsdatum wordt gecommuniceerd met alle betreffende huurders. Voor de start van de werkzaamheden ontvangt iedere huurder een uitvoeringsboekje
- 7.9 Een medewerker van (of vertegenwoordiger namens) verhuurder blijft, in principe, gedurende het gehele verbeteringsproject, de vaste algemene contactpersoon.

8. Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 8.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Verhuurder zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenuen.
- 8.2 Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder een huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woning. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.
- 8.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 9 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 8.4 De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting.
- 8.5 Duurt de renovatie korter dan een maand dan kan verhuurder aan huurder tijdelijk een logeerwoning aanbieden. Dit is een door verhuurder volledig ingerichte woning in het werkgebied van verhuurder waar huurder gebruik van kan maken gedurende de renovatie. Huurder heeft bij het gebruik van een logeerwoning geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Huurder heeft bij het gebruik van een logeerwoning recht op de ongemakkenvergoeding.

9. Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 9.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten. Vergoedingen in natura worden afgetrokken van de verhuiskostenvergoeding als Padua hierin zaken voor de huurder regelt.
- 9.2 Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister in het Burgerlijke Wetboek vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag. Waar het onzelfstandige woonruimte betreft is het door minister vastgestelde bedrag niet van toepassing.
- 9.3 Huurder kan per renovatieproject slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.

10. Procedure bij planmatig onderhoud

- 10.1 Padua neemt een besluit over het planmatige onderhoud minimaal 4 tot 6 maanden voordat zij deze gaat uitvoeren.
- 10.2 Het besluit van uitvoering van het planmatig onderhoud wordt vooraf besproken met de huurdersorganisatie. Periode van uitvoering van de werkzaamheden worden vooraf aan de huurders schriftelijk kenbaar gemaakt.
- 10.3 Onderdeel van de brief die huurders vooraf krijgen is: het kenbaar maken van de werkzaamheden, de periode wanneer de werkzaamheden aan de woning worden uitgevoerd en een uitleg over eventuele vergoedingen waarop ze recht hebben, hetgeen verhuurder per complex beslist. De vergoeding is een algemene bijdrage ter compensatie van derving woongenot, ervaren overlast en zal achteraf aan de huurder worden uitgekeerd.
- 10.4 Bij planmatig onderhoud vindt er geen oplevering plaats aan huurder. Uitzondering is indien er werkzaamheden plaatsvinden in verblijfsruimten.

11. Bijdrage bij werkzaamheden in de woning (ongemakkenvergoeding)

- 11.1 Het uitvoeren van werkzaamheden in de woning gaat naar zijn aard gepaard met hinder en ongemakken (zoals overlast door stof en raambekleding die mogelijk niet langer past) Van huurder kan gevergd worden dat hij eventuele tijdelijke overlast ten gevolge van onderhoud of renovatie moet dulden. Desondanks biedt Padua hiervoor een ongemakkenvergoeding aan. De vergoeding is gekoppeld aan de gemiddelde maandhuur van het gehuurde en de duur (werkdagen, maandag tot en met vrijdag) van de werkzaamheden.
- 11.2 Padua is bereid om huurders van woningen waar renovatiewerkzaamheden en planmatig onderhoud wordt uitgevoerd de volgende bedragen per termijn te voldoen:
- * 11 werkdagen t/m 15 werkdagen 50% vergoeding van de huur
 - * 16 werkdagen t/m 20 werkdagen 75% vergoeding van de huur
 - * 21 werkdagen t/m 25 werkdagen 100% vergoeding van de huur
- Boven 25 werkdagen hanteert Padua 1% per dag van de gemiddelde maandhuur. Er wordt een maximum gehanteerd van 2 x de gemiddelde maandhuur van Padua. Als werkzaamheden langer duren is er sprake van een incident en worden maatwerkafspraken gemaakt. De gemiddelde maandhuur voor 2021 bedraagt € 599,--

12. Bijdrage bij werkzaamheden aan de schil van de eigen woning

- 12.1 Het gaat hier om een bijdrage voor derving van woongenot en ervaren overlast door werkzaamheden aan de schil (buitenzijde) van het gehuurde. Er is een koppeling met de duur van de werkzaamheden aan de woning.
- 12.2 De vergoeding is gekoppeld aan de gemiddelde maandhuur van het gehuurde en de duur (werkdagen, maandag tot en met vrijdag) van de werkzaamheden. Van huurder kan gevergd worden dat hij de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Verhuurder kan hem desondanks een vergoeding aanbieden. Padua is bereid om huurders van woningen waar project- en planmatig onderhoud wordt uitgevoerd de volgende bedragen per termijn te voldoen:
- | | |
|------------------|-----------------|
| * week 1/ t/m 4 | geen vergoeding |
| * week 5 t/m 8 | 10% vergoeding |
| * week 9 t/m 12 | 20% vergoeding |
| * week 13 t/m 16 | 30% vergoeding |

Per 4 weken gaat de vergoeding met 10% omhoog van de gemiddelde maandhuur. Er wordt een maximum gehanteerd van 1 x de gemiddelde maandhuur van Padua. Als werkzaamheden langer duren is er sprake van een incident en worden maatafspraken gemaakt.

Een aantal uitgangspunten die gelden voor onderhoudswerkzaamheden in de woning en aan de schil van de woning:

- Termijn start vanaf het moment dat er daadwerkelijk wordt gestart in of aan de woningen met de uitvoeringswerkzaamheden.

- Huurder kan bij gelijktijdig uitvoeren van werkzaamheden slechts aanspraak maken op één vergoeding.
- Herhaalbezoeken en werkzaamheden over meerdere kalenderdagen tellen door.
- Uitzondering is uitloop van werkzaamheden die zijn toe te rekenen aan de huurder.
- Aanbieden van faciliteiten, zoals sanitair unit, mobiele keuken hebben geen invloed op de hoogte van de vergoeding.
- Verhuurder verrekent de huurachterstand met de vergoeding. Zij doet dit in overleg met huurder. De huurder kan een derde hierbij betrekken. In uitzonderlijke gevallen mag hiervan worden afgeweken. Na toestemming van de huurder kan in overleg met de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties met hen worden afspraken gemaakt over de verrekening van de vergoeding en de wijze waarop de vergoeding wordt uitgekeerd.
- Als er sprake is van alleen asbestverwijdering dan treedt het asbestprotocol in werking en gelden de daarin vermelde vergoedingen. Als er sprake is van acuut asbestverontreiniging dan treedt het protocol asbestverontreiniging in werking.

13. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid bij sloop

- 13.1 Vanaf het moment dat verhuurder tot sloop heeft besloten, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 13.2 Voor bewoners is het van groot belang de leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat wordt, in stand te houden. Daarom zal verhuurder in samenwerking met de bewonersprojectgroep van de betreffende wijk of complex in deze periode zich extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken wijk of complex.
- 13.3 Verhuurder maakt een tijdelijk beheerplan waar mogelijk samen met de gemeente, met daarin afspraken in het kader van interim beheer gedurende de wijkvernieuwing. De bewoners-projectgroep of klankbordgroep heeft een adviesrol in de totstandkoming van dit plan. In het tijdelijk beheerplan beschrijft verhuurder onder andere hoe de leefbaarheid geborgd wordt in de fase voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Ook staat daarin beschreven met welke partijen verhuurder samenwerkt in het tijdelijk beheer en wie welke verantwoordelijkheden heeft.
- 13.4 Om de woningen er zoveel mogelijk bewoond uit te laten zien, worden zo mogelijk gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of worden andere maatregelen door de corporatie genomen. Brievenbussen worden dichtgezet. Alle tuinen van leegstaande woningen in het wijkvernieuwinggebied worden door verhuurder in het groei- en bloeiseizoen eenmaal per maand of zo nodig vaker bijgehouden. Portieken worden extra gecontroleerd en wanneer nodig schoongemaakt.
- 13.5 Ter bevordering van de leefbaarheid en/of het voorkomen van verloedering, vandalisme (en kraak) kan verhuurder de leegstaande woningen kortdurend in bruikleen geven via een daarin gespecialiseerde, professionele organisatie (leegstandbeheer).
- 13.6 Verhuurder regelt het afsluiten van water, gas en elektra in de woningen die verlaten moeten worden; tenzij de woning nog tijdelijk in gebruik wordt genomen/verhuurd wordt.
- 13.7 In overleg met de gemeente kan verhuurder het besluit nemen om woningen vandalismebestendig te maken. Hierbij wordt gedacht aan het dichttimmeren van woningen, het plaatsen van hekken om woningen of het vroegtijdig slopen.
- 13.8 Tijdens de sloop-, bouw en vervangings- en renovatiewerkzaamheden wordt het uiterste gedaan om overlast te beperken.
- 13.9 Plekken voor bouwketen, opslag van materiaal en parkeren van bouwvoertuigen worden bij voorkeur daar gerealiseerd waar het uitzicht en de parkeermogelijkheden voor omwonenden niet onnodig worden belemmerd.
- 13.10 Sloopafval wordt zoveel mogelijk per dag in afsluitbare containers gedeponeerd of aan het einde van de werkdag afgevoerd. In de weekenden, vrije dagen, vakanties of tijdens verletdagen worden de containers afgevoerd om illegale vuilstort en zwerfvuil te voorkomen.
- 13.11 Verhuurder heeft een eigen gedragscode vastgesteld. Deze maakt onderdeel uit van opdrachten aan haar leveranciers

- 13.12 Verhuurder draagt zorg voor een goede bereikbaarheid en duidelijkheid in het aanspreekpunt richting de huurders.

14. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 14.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.
- 14.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en die passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.
- 14.3 In geval van renovatie of planmatig onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.

15. Slotbepalingen

▪ **Dienstverlening en extra voorzieningen voor huurders**

WMO-aanpassingen die in de te verlaten woning aanwezig zijn, zullen naar de nieuwe woning worden overgebracht zonder dat daarbij weer alle procedures doorlopen moeten worden en zonder dat dit extra kosten met zich meebrengt voor de huurder.

In uitzonderlijke gevallen kunnen ouderen, alleenstaanden, iemand met een WMO-aanpassing of zieke mensen, gebruik maken van hand- en spandiensten voor de duur van maximaal vier uur.

▪ **Hardheidsclausule**

Als dit 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 de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

▪ **Klachtenprocedure Padua**

Heeft huurder een klacht naar aanleiding van de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit statuut dan kan huurder zijn klacht schriftelijk melden bij verhuurder.

Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het formulier 'Klacht melden' op de website van verhuurder. Nadat huurder de klacht heeft ingediend, ontvangt huurder een ontvangstbevestiging. Hierin staat binnen welke termijn verhuurder contact met huurder opneemt.

Is huurder na de afhandeling van de klacht nog niet tevreden of komt huurder er niet uit met verhuurder? Dan kan huurder zijn klacht indienen bij de klachtencommissie in de regio waar verhuurder onder valt. Dit is een onafhankelijk orgaan.

Klachtencommissie Wonen
Postbus 557
2300 AN Leiden
klachtencommissie@gmail.com

▪ **Procesafspraken**

Jaarlijks vóór 1 oktober, vanaf 2023, neemt verhuurder het initiatief om tijdens een bestuurlijk overleg mogelijke wijzigingen op het sociaal statuut te inventariseren bij de huurdersorganisatie. Als overeenstemming wordt bereikt over wijzigingen gaat Padua hiermee aan de slag om te komen

tot aanpassingen in het statuut. Het nieuwe statuut zal in het eerstvolgend bestuurlijk overleg worden vastgesteld. Uiterlijk vóór 1 januari van het volgende jaar.

Gas, water en elektra wat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning en/of de algemene ruimte wordt gebruikt door de aannemer, wordt vergoed aan de huurder(s). Om deze te kunnen meten wordt gedurende de periode van werkzaamheden een tussenmeter geplaatst.

16. Definities

Gemengd project

Een project op complex of wijkniveau dat een combinatie van sloopwerkzaamheden, renovatie en/of planmatig onderhoud bevat. Verhuurder zal bij gemengde projecten de werkzaamheden zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/ planmatig onderhoud) uitsplitsen.

Sloop

Het geheel afbreken van het gehuurde of het zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 BW.

Renovatie

Gedeeltelijke vernieuwing van het gehuurde door een verandering of toevoeging als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW gericht op toename van het woongenot.

Reguliere huurovereenkomst

Een huurovereenkomst woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik van woonruimte naar zijn aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;

Huurder

Huurder(s) waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze personen tezamen.

Verhuurder

Woningstichting Antonius van Padua.

Huurdersorganisatie

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

- 1°.van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- 2°.die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- 3°.die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
- 4°.die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

In dit geval: Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk.

Bewonersprojectgroep

Een commissie van bewoners die woonachtig zijn in de betreffende huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex gedurende en specifiek voor het project.

Peildatum

Dit is de datum waarop het sociaal statuut voor een specifiek project in werking treedt.

De peildatum wordt vastgesteld door verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie. Dit is de datum met ingang waarvan de huurders vervolgens gebruik kunnen maken van de rechten en plichten die staan beschreven in dit sociaal statuut en een eventueel daarop aanvullend sociaal plan

Wisselwoning

Een woning die tijdelijk beschikbaar wordt gesteld door verhuurder aan huurder die vanwege sloop zijn woning moet verlaten en niet direct terecht kan in een andere woning dan wel voor een huurder die vanwege renovatiewerkzaamheden in zijn woning genoodzaakt is het gehuurde tijdelijk te verlaten. Een wisselwoning wordt aangeboden op het moment dat huurder zijn huurwoning langer dan een maand niet kan gebruiken.

Logeerwoning

Een door verhuurder volledig ingerichte woning in het werkgebied van verhuurder waar huurder gebruik van kan maken gedurende de renovatie. Een logeerwoning kan aan huurder worden aangeboden als huurder zijn huurwoning korter dan een maand niet kan gebruiken.

Rustwoning

Een gemeubileerde woning die uit coulance tijdelijk beschikbaar wordt gesteld door verhuurder zonder dat de (renovatie of planmatig onderhoud) werkzaamheden in het gehuurde noodzakelijk tot een tijdelijke verhuizing. Een rustwoning is voor overdag en is voor gemeenschappelijk gebruik.

Sloopaanzegging

De brief die de huurder krijgt met daarin het besluit van verhuurder dat de woning wordt gesloopt met vermelding van de peildatum en waarin tevens de huurovereenkomst met de huurder wordt opgezegd wegens dringend eigen gebruik overeenkomstig artikel 7:274 BW.

Sloopbesluit

Het intern besluitdocument van verhuurder om te komen tot een definitief sloopbesluit.

Zelfstandige woonruimte

Onder zelfstandige woonruimte wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke huurder kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, badkamer en toilet, buiten de woning. Alle woonruimten die niet vallen onder een zelfstandige woning zijn onzelfstandige woonruimten.

Huisvestingsverordening

Voor de gemeente Noordwijk geldt dat op dit sociaal statuut de Huisvestingsverordening van toepassing is. Indien de Huisvestingsverordening gemeente Noordwijk wijzigt, zal het sociaal plan hierop worden gecontroleerd en zo nodig worden aangepast.

Passende woning

Dit is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden volgens de passendheidstoets.

Planmatig onderhoud

Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau.

Verhuiskostenvergoeding

Een vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten die verhuurder aan huurder uitbetaalt indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van sloop of renovatie van het gehuurde.

**Ondertekening
Sociaal Statuut 2022
van woningstichting Sint Antonius van Padua**



De heer J.W.G. Geerlings, voorzitter van de Huurders Belangenvereniging Noordwijkerhout en de Zilk

Ondertekend d.d.:

.....



Mevrouw A.J. Allewijn-Bakker, bestuurder van Sint Antonius van Padua

Ondertekend d.d.:

.....