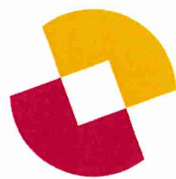


Sociaal Statuut 2020

juli 2021



Inhoudsopgave

ALGEMEEN.....	3
INLEIDING.....	3
DEFINITIES.....	4
ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
LEEFBAARHEID.....	6
ONDERHOUD NA BESLUIT TOT SLOOP EN RENOVATIE.....	6
PARTICIPATIE, COMMUNICATIE EN SOCIALE BEGELEIDING BIJ SLOOP/NIEUWBOUW, RENOVATIE EN GROOT ONDERHOUD.....	6
SLOOP MET UITVERHUIZING.....	8
TRAJECT BIJ SLOOP MET UITVERHUIZEN.....	8
DEFINITIEVE HERHUISVESTING.....	8
TEGEMOETKOMINGEN VOOR HUURDERS VAN TE SLOPEN WONINGEN MET VERPLICHTE UITVERHUIZING.....	9
BEËINDIGING HUURCONTRACT.....	9
RENOVATIE.....	10
TRAJECT BIJ RENOVATIE.....	10
TEGEMOETKOMINGEN VOOR HUURDERS BIJ RENOVATIE MET NOODZAKELIJKE UITVERHUIZING.....	12
GROOT ONDERHOUD.....	12
TRAJECT BIJ GROOT ONDERHOUD.....	12
ONGEMAKKENVERGOEDING VOOR HUURDERS BIJ GROOT ONDERHOUD.....	13
SLOTBEPALINGEN.....	14

Algemeen

Inleiding

Welwonen is een samenwerkingsverband tussen twee stichtingen, te weten Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Dit Sociaal Statuut ziet toe op sloop/ renovatie en groot onderhoud en heeft daarmee betrekking op wonen; waar u Welwonen leest, wordt Stichting Woondiensten Enkhuizen bedoeld.

Welwonen verhuurt circa 2.300 woningen in de gemeente Enkhuizen. Als woningcorporatie is Welwonen daarbij gebonden aan wet- en regelgeving. In onderstaand Sociaal Statuut staat de werkwijze van Welwonen; dit zijn de overheids-, regionale- en lokale regels en/of afspraken en interne beleidsregels. Hiermee bestaat er voor iedereen vooraf duidelijkheid over alle zaken die in een traject van sloop- en nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud aan de orde komen en voor bewoners van belang zijn. Het geeft de rechten en plichten weer van huurder en Welwonen.

Dit Sociaal Statuut heeft een karakter van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven, zoals de specifieke afbakening van het projectgebied en de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet aanspraken aan het Sociaal Statuut kan ontlenen.

De gemeente Enkhuizen is geen ondertekenaar van dit sociaal statuut. Welwonen en de HAR-E vinden het echter belangrijk dat de gemeente Enkhuizen ook in de gelegenheid wordt gesteld om te adviseren over het sociaal statuut. Er is daarom ambtelijk afstemming geweest over de inhoud en het college van B&W van de Gemeente Enkhuizen heeft kennisgenomen van de eindtekst van het sociaal statuut.

De ondergetekenden;

1. Stichting Woondiensten Enkhuizen, gevestigd te Enkhuizen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. W. van der Weide, directeur-bestuurder, hierna te noemen Welwonen, en
2. Stichting Huurdersadviesraad Enkhuizen, Patrimoniumstraat 30 1601 RT, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. L. Kahlman, hierna te noemen HAR E.

Zijn als volgt overeengekomen:

Definities

Reguliere huurovereenkomst

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar 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;

Sloop

Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW;

Renovatie

Het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.

Groot onderhoud (dringende werkzaamheden)

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

Gemengd project

Een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Welwonen zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Planbesluit

Het definitieve besluit van Welwonen tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit Sociaal Statuut afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement schept;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

Huurder

Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders, gezinsleden, inwonenden

en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Verhuizing

Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Algemene bepalingen

- 1.1 Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van de ondertekening hiervan. Iedere twee jaar vindt een evaluatie van het Sociaal Statuut plaats. Zo nodig wordt het Sociaal Statuut in gezamenlijk overleg aangepast. Dit Statuut is geldig met ingang van de datum van ondertekening tot de datum waarop dit onderhavige Statuut door een nieuw Statuut vervangen wordt.
- 1.2 Het Sociaal Statuut heeft betrekking op alle nog regulier bewoonde huurwoningen c.q. (deel)complexen van Welwonen die de komende jaren onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.
- 1.3 Het Sociaal Statuut geldt voor alle huurders die te maken krijgen met sloop of renovatie of groot onderhoud en die:
 - een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben afgesloten met Welwonen;
 - staan ingeschreven op dat adres bij de Gemeentelijke Basisadministratie van de gemeente Enkhuizen;
 - hun hoofdverblijf hebben in desbetreffende woning;
 - niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten.
- 1.4 Het Sociaal Statuut heeft tevens betrekking op alle (deel)complexen van Welwonen die aan een zorginstelling verhuurd zijn, die de komende jaren onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Alle afspraken m.b.t. communicatie, trajecten en vergoedingen worden rechtstreeks met de aangestelde persoon van de zorginstelling gevoerd, niet met individuele bewoners.
- 1.5 Bij te slopen (deel)complexen wordt door Welwonen een planbesluit, zijnde een sloopbesluit genomen en een sloopdatum vastgesteld. De periode tussen sloopbesluit en geplande sloopdatum is minimaal 12 maanden.
Bij renovatie neemt Welwonen per (deel)complex een planbesluit, zijnde een besluit tot renovatie en bepaalt een startdatum van uitvoering van de renovatie. De periode tussen besluit en geplande startdatum is bij renovatie met uitverhuizen minimaal 6 maanden. In het planbesluit, waarvan de inhoud aan de huurder zal worden meegedeeld, zal tevens een peildatum worden vermeld, inhoudende vanaf welk moment de huurders de rechten zoals omschreven in dit Sociaal Statuut kunnen uitoefenen.
- 1.6 Op complexniveau zullen bij aanvang van de planontwikkeling in overleg met de HAR E., de bewonerscommissie en de betrokken huurders afspraken worden gemaakt over het te voeren overleg en hun betrokkenheid bij het planproces, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die Welwonen met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Welwonen streeft ernaar om de huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte te stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie of groot onderhoud, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken.
- 1.7 Welwonen houdt zich bij de toepassing van dit Sociaal Statuut aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Indien wijziging van deze regelgeving consequenties heeft voor het Sociaal Statuut is wet- en regelgeving leidend en wordt dit uiterlijk bij de evaluatie aangepast.

Leefbaarheid

- 2.1. De leefbaarheid en veiligheid in complexen en buurten waar gesloopt, gerenoveerd of groot onderhoud wordt uitgevoerd, kan onder druk komen te staan. Daarom zal Welwonen, in overleg met alle betrokken partijen, inspanning leveren om bij te dragen aan de leefbaarheid en veiligheid van de woningen en woonomgeving. Daarover worden zo nodig afspraken gemaakt met de HAR E., bewonerscommissie, politie, gemeente en buurt- en wijkorganisaties.
- 2.2. Leegkomende woningen kunnen door Welwonen op basis van de Leegstandwet tijdelijk worden verhuurd. Woningen worden uiterlijk tot einde looptijd van de afgegeven vergunning op basis van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd.
- 2.3. Bij woningen die niet meer (tijdelijk) verhuurd worden zal gas, water en elektra worden afgesloten. Om brandstichting te voorkomen, worden brievenbussen verzegeld.
- 2.4. Om leegstaande woningen van buitenaf niet een desolate indruk te laten krijgen worden aan de voor- en achterzijde gordijnen of vitrage aangebracht. Dit gebeurt door Welwonen of ze worden overgenomen door Welwonen van de vertrokken huurder.
- 2.5. Welwonen draagt zorg voor toezicht op de woningen. Indien overlast of vandalisme daar aanleiding toe geeft, neemt Welwonen extra maatregelen en maakt zo nodig afspraken met de politie en/of gemeente.
- 2.6. Omwonenden uit koop- en huurwoningen die hinder kunnen ondervinden van de werkzaamheden worden door Welwonen regelmatig op de hoogte gehouden van de uit te voeren werkzaamheden, planning en mogelijke overlast.

Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 3.1 Vanaf de datum van het sloop- of renovatiebesluit worden de woningen veilig, wind- en waterdicht en in technisch verantwoorde staat gehouden.
- 3.2 Er worden geen ingrepen meer uitgevoerd in de woning die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die kunnen worden aangemerkt als woningverbetering. Hieronder wordt onder andere verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie, vervangen van badkamers en keukens en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of een wijziging hierin.
- 3.3 De huurder blijft tot zijn/haar verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurderonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Participatie, communicatie en sociale begeleiding bij sloop/nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud.

- 4.1 Welwonen streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte te stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Bij de ontwikkeling en uitvoering van plannen voor sloop/nieuwbouw, renovatie en groot

onderhoud worden de HAR E. en de bewonerscommissie nadrukkelijk betrokken, een en ander binnen de kaders van de WOHV.

4.2 Welwonen draagt zorg voor een goede voorlichting aan alle huurders in de voorbereidings- en uitvoeringsfase van sloop- en nieuwbouwtrajecten, renovatie en groot onderhoud

4.3 Bij ieder project wordt door Welwonen een communicatieplan opgesteld. Hierin staat beschreven over welke zaken en op welke wijze de bewoners gedurende de duur van het project worden geïnformeerd.

4.4 Welwonen draagt zorg voor laagdrempelig overleg met de bewoners. Dit is afhankelijk van het project en wordt per project nader ingevuld.

4.5 Ter verstrekking van de benodigde informatie aan de huurders van complexen die voor sloop dan wel renovatie/groot onderhoud in aanmerking komen en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt Welwonen per project een vast contactpersoon aan.

4.6 Het op het planbesluit (sloop- of renovatiebesluit) van toepassing zijnde Sociaal Statuut wordt in samenwerking met de HAR E. opgesteld. Het College van Enkhuizen is hierin vooraf gekend en heeft een zienswijze kunnen geven. Het Sociaal Statuut is voor alle huurders beschikbaar via internet en het specifieke planbesluit wordt afzonderlijk ter beschikking gesteld aan de betreffende bewoners.

4.7 Welwonen is verantwoordelijk voor informatie over onderwerpen als het sloop- of renovatiebesluit, de daarmee genoemde data en alle door haar genomen besluiten. Voor iedere specifieke situatie (sloop, renovatie of groot onderhoud) is in dit Sociaal Statuut vastgelegd op welke wijze de informatieverstrekking gaat plaatsvinden.

Sloop met uitverhuizing

Traject bij sloop met uitverhuizen

5.1 Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van Welwonen heeft bepaald dat de huurovereenkomst is geëindigd. Het besluit tot sloop, de na te streven sloopdatum of datum van ingreep worden z.s.m. aan de HAR E., de bewonerscommissie en de betrokken huurders schriftelijk meegegeeld.

5.2 Welwonen zal, alvorens de huurovereenkomst op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft. Dit zal in eerste instantie dus schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek. Medewerkers van Welwonen gaan zo spoedig mogelijk nadat het sloopbesluit genomen is op huisbezoek bij de betrokken huurders. Doel van dit bezoek is:

- de huurder te informeren over het planbesluit sloop en de rechten en plichten van de huurder en Welwonen, inbegrepen het Sociaal Statuut;
- de huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit;
- de huurder te informeren over de mogelijkheden m.b.t. herhuisvesting en huurtoeslag;
- het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- het toelichten van het systeem van woonruimteverdeling (Klik voor Wonen);
- het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

5.3. De huurders van de woningen waarvoor een besluit tot sloop is genomen conform artikel 1.5 komen vanaf de vastgestelde peildatum als genoemd in het planbesluit, in aanmerking voor de financiële vergoedingen en faciliteiten die in het planbesluit o.b.v. dit Sociaal Statuut van toepassing zijn.

5.4 Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken zijn gemaakt worden schriftelijk in een verslag vastgelegd. De huurder ontvangt het conceptverslag ter goedkeuring. Na goedkeuring en ondertekening hiervan door de huurder ontvangt de huurder een kopie.

5.5 Welwonen zegt uiterlijk zes maanden voor de geplande start van de werkzaamheden de huur op per aangetekende brief. De huurder dient binnen zes weken schriftelijk mee te delen of hij/zij toestemt in het beëindigen van de huurovereenkomst. Als Welwonen en de huurder het binnen de gestelde termijn niet eens worden over het beëindigen van de huurovereenkomst van de te verlaten woningen, dan zal Welwonen de rechter vragen zich uit te spreken over de datum van beëindiging van de huurovereenkomst en de datum van ontruiming van de woning.

Definitieve herhuisvesting

6.1 Welwonen is wettelijk niet verplicht om vervangende huisvesting aan te bieden. Welwonen zal zich er wel toe inspannen dat de huurders die hiervoor in aanmerking komen tijdig, passend en zoveel mogelijk naar tevredenheid worden gehuisvest.

6.2 Alle huurders die in een woning wonen waarop het sloopbesluit van toepassing is, kunnen op basis van een herstructureringsurgentie met voorrang reageren op passende woningen van Welwonen. Zij dienen zich daartoe te registreren als woningzoekende bij [Woonmatch West-Friesland](#). Afhankelijk van het project kan maatwerk geleverd worden. Huurder zal wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen en toewijzing geschiedt dan ook met inachtneming van de geldende toetsingscriteria. Dit zal echter niet leiden tot uitsluiting van de sociale huursector.

6.3 De huurder die zijn woning moet verlaten kan bij uitzondering recht hebben op terugkeer in het vernieuwingsgebied. Dat betekent dat per project afzonderlijk zal worden beslist of er maatwerk wordt geleverd. Indien van toepassing is dit besluit mede afhankelijk van:

- Het aantal nieuwbouwwoningen, waaronder het aantal woningen met een geschikte huurprijs (norm: passend toewijzen).
- Een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld senioren).
- Of er geen passende woning beschikbaar is bij uitverhuizen in de huidige woonkern/plaats.

6.4 In het geval van een eerdere medische aanpassing in de te slopen woning streeft Welwonen naar het aanbieden van een geschikte woning waardoor aanpassingen in de nieuwe woning beperkt worden. Zo nodig zal Welwonen zich inspinnen voor de huurder om hiertoe aanvullende voorzieningen treffen. Huurder dient dan wel mee te werken aan het aanvragen van eventuele WMO-vergoedingen (tenzij hiervoor binnen de gemeente specifieke prestatieafspraken gelden). Welwonen spant zich in om dubbele kosten te vermeiden.

Tegemoetkomingen voor huurders van te slopen woningen met verplichte uitverhuizing

7.1 Huurders van te slopen woningen hebben vanaf een in het planbesluit vastgestelde datum recht op een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte van deze vergoeding is gelijk aan het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. Van de hoogte van de verhuiskostenvergoeding kan niet ten nadele van huurder worden afgeweken.

7.2 De vergoeding wordt in twee termijnen betaald aan de huurder. 75% van de tegemoetkoming wordt betaald bij de schriftelijke opzegging van de huurovereenkomst en acceptatie door huurder van een andere woning, behoudens het bepaalde in artikel 7.3. De huurder ontvangt de resterende 25% na inlevering van de sleutels van de te verlaten woning.

De huurder ontvangt het laatste gedeelte van de vergoeding niet, indien:

- Hij de woning niet heeft verlaten op de afgesproken datum;
- Hij de woning niet heeft achtergelaten zoals afgesproken;
- Welwonen een vordering op huurder heeft.

7.3 Welwonen is bevoegd de verhuis- en inrichtingsvergoeding te verrekenen met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

7.4 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen, indien de woning na beëindiging van de huurovereenkomst niet tijdelijk wordt verhuurd, deze voorzieningen in overleg met Welwonen uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de sloop, mits het verwijderen geen gevaar of hinder voor derden oplevert.

7.5 In geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder recht op een vergoeding van Welwonen die past binnen de bij Welwonen geldende ZAV-regeling.

7.6 Bij aanvaarding van een andere huurwoning hoeft de huurder de laatste maand huur van de achter te laten woning niet te voldoen aan Welwonen.

7.7 Uitbetaling van de van toepassing zijnde vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke huurder, met dien verstande dat 1 keer vergoeding per woning wordt verstrekt.

Beëindiging huurcontract

8.1 Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten ontlenen aan dit Sociaal Statuut, noch aan het Sociaal Plan en dienen de

woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

8.2 Bij opzegging, door huurder of door Welwonen, na de in het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd. De vertrekkende huurder levert de woning compleet, leeg, schoon, veilig en wind- en waterdicht op aan Welwonen. De installaties dienen intact te zijn. De woning moet voor tijdelijke bewoning geschikt zijn. Ook als de woning niet meer tijdelijk wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld, dient de vertrekkende huurder de woning op deze wijze achter te laten. Welwonen geeft bij de voorinspectie aan hoe de huurder de woning moet opleveren.

8.3. Als een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil/inboedel worden de kosten van verwijdering in rekening gebracht bij huurder.

8.4 Vanaf de datum van het sloopbesluit zal in de (deel)complexen waarvoor het sloopbesluit is genomen de netto huur niet meer worden verhoogd.

Renovatie

Traject bij renovatie

9.1 Het besluit tot renovatie, de na te streven datum van ingreep en of de renovatie al dan niet in bewoonde staat kan plaatsvinden, worden z.s.m. aan de HAR E., de bewonerscommissie en de betrokken huurders schriftelijk meegedeeld.

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

9.3 Welwonen zal nadat zij eerst haar besluit tot renovatie heeft meegedeeld, vervolgens in dit voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, 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 Welwonen in haar voorstel de voorlopige planning van de werkzaamheden aangeven.

9.4. Indien sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, zal Welwonen dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.

9.5. Indien optionele werkzaamheden worden aangeboden, zal Welwonen in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen een 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 brengen, zal Welwonen dit specificeren. Tevens zal Welwonen in haar voorstel aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.

9.6 Contactpersonen van Welwonen gaan zo spoedig mogelijk nadat het voorstel tot renovatie is verzonden op huisbezoek bij de betrokken huurders. Doel van dit bezoek is:

- de huurder te informeren over het renovatiebesluit, het renovatievoorstel en de rechten en plichten van de huurder en Welwonen, inbegrepen het Sociaal Statuut;
- de huurder te informeren over de procedure in het kader van het renovatiebesluit;
- huurtoeslag;
- de aard van de ingreep toelichten en de overige huurconsequenties;
- het verkrijgen van een akkoordverklaring van de huurder inzake het renovatievoorstel en de daarbij voorgestelde huurverhoging;

- de nadere afspraken bevestigen inzake mogelijke tegemoetkomingen.
- het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

9.9 Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken zijn gemaakt worden schriftelijk in een verslag vastgelegd. De huurder ontvangt het conceptverslag ter goedkeuring. Na goedkeuring en ondertekening hiervan door huurder ontvangt de huurder een kopie.

9.10 Zodra Welwonen is gebleken dat haar voorstel minimaal 70 % instemming van haar huurders heeft, zal Welwonen dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

9.11 In het kader van de uitvoering van de werkzaamheden dient de huurder binnen termen van redelijkheid maatregelen te treffen en zijn/haar medewerking te verlenen ter voorkoming van schade aan interieur en/of eigendommen. De huurder dient alle aanwijzingen van Welwonen en/of door haar ingeschakelde personen op te volgen. Als schade ontstaat door toedoen van Welwonen en/of door haar ingeschakelde personen dan zal in goed overleg met de huurder tot herstel of vervanging worden overgegaan, nadat onomstotelijk vast is komen te staan dat Welwonen aansprakelijk is dan wel dat Welwonen erkent aansprakelijk te zijn. Enkel in geval herstel of vervanging niet mogelijk is zal Welwonen tot vergoeding van de geleden schade overgaan. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald door een extern deskundige.

Renovatie zonder noodzakelijke uitplaatsing en ontruiming

9.11 De voorgenomen renovatiewerkzaamheden kunnen zodanig zijn, dat de te renoveren woning bewoonbaar blijft tijdens de uit te voeren werkzaamheden. De vaststelling of een woning bewoonbaar blijft tijdens de uit te voeren werkzaamheden, wordt door verhuurder genomen in overleg met de HAR E. en bewonerscommissies.

9.12 In geval renovatie mogelijk is in bewoonde staat kan huurder geen aanspraak maken op een wisselwoning c.q. een aanbod van Welwonen voor al dan niet tijdelijk vervangende huisvesting.

9.13 In geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding.

9.14 Wel kan huurder een beroep doen op de bepalingen over de ongemakkenvergoeding (artikel 13), tenzij in het Sociaal Plan een specifieke financiële regeling is opgenomen.

Renovatie met noodzakelijke uitplaatsing en ontruiming

10.1 Indien renovatie in bewoonde staat niet mogelijk is, stelt Welwonen een wisselwoning beschikbaar aan huurders die als gevolg van de renovatie langer dan 1 maand in opdracht van Welwonen hun woning tijdelijk moeten verlaten en aan wie een 'garantie op terugkeer' wordt verleend. Welwonen zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van de huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenen.

10.2 Als een wisselwoning ter beschikking wordt gesteld verhoudt deze zich in redelijkheid tot de te verlaten woning. Een wisselwoning wordt voorzien van vloerbedekking, wandafwerking, gordijnen, verwarming en een warmwatervoorziening. De door Welwonen aangebrachte voorzieningen en stoffering blijven eigendom van Welwonen. De kale huurprijs plus de servicekosten van de wisselwoning is niet hoger dan de kale huurprijs plus de servicekosten van de woning die de huurder moet verlaten. De huurprijs van de wisselwoning wordt bij de jaarlijkse huurverhoging aangepast.

10.3 Ten behoeve van het gebruik van de wisselwoning wordt een tijdelijk huurcontract afgesloten. Het huren van een wisselwoning is tijdelijk en naar haar aard van korte duur.

10.4 Wanneer de huurder verhuist naar een wisselwoning en de inboedel kan niet geheel worden meegenomen naar deze wisselwoning, dan zorgt Welwonen er voor dat opslagruimte voor deze huurder zonder extra kosten beschikbaar is.

10.5 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, inboedel en inventaris, wordt de schade door huurder aan Welwonen vergoed. Welwonen 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 het planbesluit aanspraak op kan maken met inachtneming van dit Sociaal Statuut.

Tegemoetkomingen voor huurders bij renovatie met noodzakelijke uitverhuizing

11.1 Huurders van te renoveren zelfstandige woningen, waarbij een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van de renovatie van het gehuurde, hebben vanaf een in het planbesluit vastgestelde datum recht op een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat van toepassing is op de renovatiewerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. Van de hoogte van de verhuiskostenvergoeding kan niet ten nadele van huurder worden afgeweken.

11.2 Is er sprake van huur van onzelfstandige woonruimte, dan is het door de minister vastgestelde bedrag niet van toepassing; evenmin is dit leidend voor de vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimte aanspraak op kunnen maken.

11.3 De vergoeding wordt in twee termijnen betaald aan de huurder. De eerste betaling ter hoogte van 75% van de vergoeding wordt betaald bij tijdig vertrek uit de te renoveren woning. De tweede betaling, ter hoogte van 25%, vindt plaats nadat de wisselwoning correct en tijdig is opgeleverd aan Welwonen en de gerenoveerde woning weer door huurder in gebruik is genomen.

11.4 Welwonen is bevoegd de verhuis- en inrichtingsvergoeding te verrekenen met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

11.5 Huurder heeft in beginsel 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 Welwonen en die passen binnen de bij Welwonen geldende ZAV-regeling.

11.6 Uitbetaling van de van toepassing zijnde vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke huurder. Huurder kan per renovatieproject slechts éénmaal aanspraak maken op deze verhuis- en inrichtingsvergoeding, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.

Groot Onderhoud

Traject bij groot onderhoud

12.1 Huurder is gehouden om Welwonen in de gelegenheid te stellen om groot onderhoud (dringende werkzaamheden) aan het gehuurde uit te kunnen voeren. Het planbesluit tot groot onderhoud voor een complex en de vastgestelde startdatum van de werkzaamheden wordt z.s.m. aan de HAR E., de bewonerscommissie en de betrokken huurders meegedeeld.

12.2 Indien nodig organiseert Welwonen nadat het besluit is genomen een voorlichtingsbijeenkomst. Deze voorlichtingsbijeenkomst heeft als doel de huurders te informeren over:

- de aard van de ingreep en de overige huurconsequenties;
- de rechten en plichten van de huurder en Welwonen, inbegrepen het Sociaal Statuut;
- de procedure bij groot onderhoud in bewoonde staat;
- het inventariseren van de door bewoners aangebrachte veranderingen;
- het inventariseren van knelpunten bij huurders.

12.3 Vlak voordat met de uitvoering van de plannen wordt gestart gaan de contactpersonen van Welwonen op huisbezoek of worden bewoners schriftelijk geïnformeerd. Dit huisbezoek of de schriftelijke informatie heeft als doel:

- huurder te informeren dat huurder het onderhoud moet dulden en gehouden is hieraan zijn medewerking te verlenen.
- Indien sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens groot onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, zal Welwonen dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren i.v.m. eventuele huurverhoging in het kader van de renovatiewerkzaamheden.
- de nadere afspraken bevestigen inzake mogelijke tegemoetkomingen.

12.4 Alle afspraken die tijdens een individueel huisbezoek worden gemaakt, worden in een verslag vastgelegd. Na ondertekening hiervan door huurder ontvangt de huurder hiervan een kopie.

12.5 In het kader van de uitvoering van de werkzaamheden dient de huurder binnen termen van redelijkheid maatregelen te treffen en zijn/haar medewerking te verlenen ter voorkoming van schade aan interieur en/of eigendommen. De huurder dient alle aanwijzingen van Welwonen en/of door haar ingeschakelde personen op te volgen. Als schade ontstaat door toedoen van Welwonen en/of door haar ingeschakelde personen dan zal in goed overleg met de huurder tot herstel of vervanging worden overgegaan, nadat onomstotelijk vast is komen te staan dat Welwonen aansprakelijk is dan wel dat Welwonen erkent aansprakelijk te zijn. Enkel in geval herstel of vervanging niet mogelijk is zal Welwonen tot vergoeding van de geleden schade overgaan. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald door een extern deskundige.

Ongemakkenvergoeding voor huurders bij groot onderhoud

13.1.1 Omdat de huurder een bepaalde periode mogelijk niet het volledige gebruiksgenot van de woning heeft, is het redelijk dat hij een vergoeding krijgt voor deze periode. De vergoeding bestaat uit een vaste vergoeding. Hierbij worden de volgende termijnen gehanteerd: Keuken 7 werkdagen, Badkamer 9 werkdagen, Toilet 7 werkdagen.

Indien één van de onderstaande activiteiten worden uitgevoerd, dan geldt 50% van het bedrag. Bij 2 of meer activiteiten geldt 100% van de vergoedingen.

- Of compleet opknappen van de badkamer: sanitair en tegelwerk wordt vervangen; een vast bedrag van € 175,-
- Of compleet opknappen van het toilet: sanitair en tegelwerk wordt vervangen; een vast bedrag van € 75,-
- Of compleet opknappen van de keuken: keukenblok en tegelwerk wordt vervangen; een vast bedrag van € 175,-
- Of de complete pui(en) of gevel(s) worden vervangen (niet alleen voordeur of dubbel glas); een vast bedrag van € 50,-

13.1.2 Vergoeding voor ongemak en overlast bij Asbest. De huurder ontvangt een vergoeding als de volgende maatregel wordt getroffen: Er vindt asbestsanering "in containment" plaats. Dit betekent dat de woning of een deel ervan afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is. De vergoeding bestaat uit de huurprijs per dag van de desbetreffende woning, dat ingaat op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning. De vergoeding geldt voor de dagen van het ongemak. De vergoeding is gebaseerd op de kale huur van de woning.

Dit is de huurprijs exclusief de (eventuele) servicekosten. Is vanaf 18.00 uur terugkeer naar de desbetreffende woning niet mogelijk, dan krijgt hoofdhuurder een vaste vergoeding van € 75,- per nacht.

13.2 Welwonen is bevoegd de vergoedingen te verrekenen met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

13.3. 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 Welwonen 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 of unit in de directe nabijheid beschikbaar gesteld.

13.4 Per project is er een mogelijkheid om maatwerk te leveren, de regie van het leveren van maatwerk is de verantwoordelijkheid van Welwonen.

13.5 Als huurder geconfronteerd wordt met schades moet huurder deze binnen 10 kalenderdagen na oplevering melden bij Welwonen en zelf niet verwijtbaar hebben gehandeld. Welwonen regelt dit dan met de aannemer.

Slotbepalingen

14.1 Op dit Sociaal Statuut en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.

14.2 Geschillen die direct of indirect voortvloeien uit afspraken, toepassing of uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan Geschillencommissie. Het reglement van de Geschillencommissie is op te vragen bij Welwonen. Indien één of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de Geschillencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

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

14.5 Welwonen legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit Sociaal Statuut.

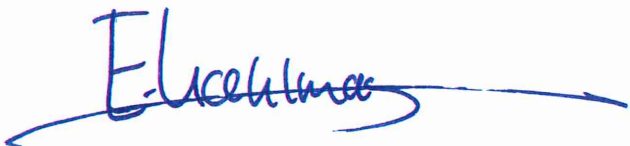
14.6 Alle vergoedingen die worden genoemd in dit Sociaal Statuut worden jaarlijks per 1 maart, met het laatste in januari in de Staatscourant bekend gemaakte percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd, verhoogd. Alle huur- en inkomensnormen die worden genoemd of waar naar wordt verwezen in het Sociaal Statuut worden aangepast aan overeenkomstige ministeriële regelingen. Doorgaans betekent dit een jaarlijkse indexering per 1 januari waarbij gebruik wordt gemaakt van het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar.

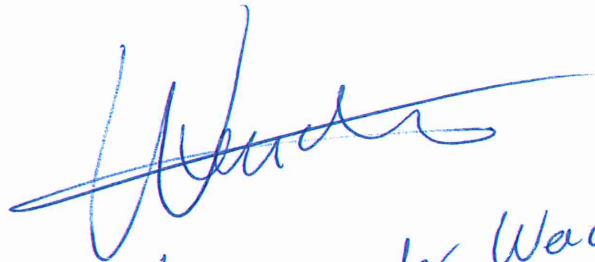
14.7 Dit Sociaal Statuut is een algemeen bindend kader. Met dit algemeen kader als uitgangspunt kan per project een Sociaal Statuut met specifieke afspraken voor dat project worden geformuleerd.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend

Enkhuizen, 21-9-.....2021

Handtekeningen:


E. Kahlman


W. van der Wade

