

BASIS SOCIAAL STATUUT



Stichting Bewonersplatform
Sassenheim e.o.

bij groot-onderhoud, renovatie
of sloop/nieuwbouw in Teylingen

18 juni 2009

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	2
2.	ALGEMEEN.....	3
2.1	GELDIGHEID BASIS SOCIAAL STATUUT.....	3
2.2	BEWONERSCOMMISSIE.....	3
2.3	OVERLEG EN INFORMATIE.....	3
3.	INGREPEN.....	5
3.1	NIET-INGRIJPENDE RENOVATIE.....	5
3.2	INGRIJPENDE RENOVATIE.....	5
3.3	SLOOP.....	5
4.	BEHEER.....	6
4.1	SOCIALE BEGELEIDING.....	6
4.2	ONDERHOUD VAN WONINGEN.....	6
4.3	ONDERHOUD EN BEHEER WOONOMGEVING.....	6
4.4	TIJDELIJKE VERHUUR.....	7
4.5	MAATREGELLEN BIJ BEEINDIGEN VAN BEWONING.....	7
4.6	ONDERHOUD EN OPLEVERING HUURDER.....	7
5.	HERHUISVESTING.....	8
5.1	BIJ INGRIJPENDE WONINGVERBETERING/RENOVATIE.....	8
5.2	BIJ SLOOP VAN DE WONING.....	9
5.3	INSPANNINGSVERPLICHTING.....	9
5.4	DIENSTVERLENING BIJ VERHUIZING.....	10
6.	FINANCIËLE REGELINGEN.....	11
6.1	ALGEMEEN.....	11
6.2	FINANCIËLE VERGOEDING BIJ WERKZAAMHEDEN IN BEWOONDE STAAT.....	11
6.3	VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN (BIJ SLOOP/NIEUWBOUW EN INGRIJPENDE RENOVATIE WAARBIJ DE WONING MOET WORDEN VERLATEN).....	11
6.4	VERGOEDING ZELF AANGEBRACHTTE VOORZIENINGEN.....	12
7.	SLOTBEPALINGEN.....	13
7.1	KLACHTEN.....	13
7.2	GESCHILLEN.....	13
7.3	HARDHEIDSCLAUSULE.....	13

1. Inleiding

Stek, Woningstichting Warmunda en Woonstichting Vooruitgang hebben te maken met situaties waarin woningen complex- of buurtgewijs gesloopt, ingrijpend gerenoveerd of verbeterd gaan worden. In het kader van een dergelijke aanpak is in overleg met de huurdersorganisaties een Basis Sociaal Statuut afgesproken dat de basis vormt voor verder maatwerk op complex- en individueel niveau. In het Basis Sociaal Statuut zijn die zaken opgenomen die in een traject van sloop/nieuwbouw, ingrijpende renovatie of verbetering in ieder geval aan de orde moeten komen. Het geeft de rechten en plichten weer van huurder en corporatie.

De huurdersorganisaties en de verhuurders hebben in dit plan op hoofdlijnen vastgelegd waar huurders bij de uitvoering van ingrepen in hun woning recht op hebben.

Raammodel

Dit Basis Sociaal Statuut is een raammodel. Met het raammodel als uitgangspunt en na overleg met de betrokkenen kan per project op grond van de actualiteit en/of buurtspecifieke situaties een nader sociaal plan met specifieke afspraken voor dat project worden geformuleerd. Iedere corporatie heeft bovendien het recht om in het voordeel van de huurder van bepalingen in dit sociaal statuut af te wijken.

Sociaal plan

Een sociaal plan is een set van afspraken over de positie, de rechten en de plichten van huurders en verhuurder tijdens de vernieuwings- of verbeteringsoperatie. Naast algemene zaken als informatie en begeleiding, gaat het over ondermeer verhuiskostenvergoeding, regels met betrekking tot toewijzing van een andere woning, tijdelijke huisvesting en afspraken met betrekking tot door huurders aangebrachte voorzieningen.

Evaluatie

Het Basis Sociaal Statuut wordt regelmatig, doch in ieder geval na afloop van een project, door de verhuurder met de huurdersorganisatie geëvalueerd. Na een evaluatie wordt het Basis Sociaal Statuut zo nodig aangepast. Verhuurder zorgt bij deze evaluatie voor de resultaten van tevredenheidsonderzoeken die na afronding van een project worden gehouden.

Subsidies

Vergoedingen of subsidies verstrekt door overheidsinstanties of andere subsidiërende instellingen met betrekking tot in dit Basis Sociaal Statuut genoemde zaken, worden eventueel verrekend met de door verhuurder verstrekte vergoedingen.

Dit plan is tot stand gekomen na overleg tussen Stek, Woningstichting Warmunda en Woonstichting Vooruitgang, Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek en Stichting Bewonersplatform Sassenheim e.o.

2. Algemeen

2.1 Geldigheid Basis Sociaal Statuut

Het Basis Sociaal Statuut geldt voor huurders die voor de peildatum (zie 3.3) een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben gesloten voor een woning die onderdeel uitmaakt van een voorgenomen herstructurerings- of groot onderhoudsproject. Onder herstructurering wordt verstaan ingrijpende verbetering/renovatie of sloop/nieuwbouw van complexen waarbij huurders hun woningen (tijdelijk) moeten verlaten. Bij groot onderhoud vinden werkzaamheden plaats in bewoonde staat.

In geval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte komen de formele huurder, de onderhuurder en gebruiker niet in aanmerking voor de rechten zoals vermeld in het Basis Sociaal Statuut.

2.2 Bewonerscommissie

Bij het ontwikkelen van groot onderhoudsplannen, verbeterings-/renovatieplannen en sloop/nieuwbouw vormt de bewonerscommissie of een vertegenwoordiging van huurders een belangrijke schakel tussen huurders en verhuurder.

Gedurende het gehele traject wordt de bewonerscommissie (en/of huurdersorganisatie) nadrukkelijk betrokken bij planvorming en proces. De bewonerscommissie kan, conform de actuele samenwerkingsovereenkomst participatie, voor vergaderingen gebruik maken van de faciliteiten van verhuurder.

2.3 Overleg en informatie

Goede informatie en communicatie zijn voor huurder en verhuurder voorwaarden voor een geslaagd proces. Verhuurder is verantwoordelijk voor de informatievoorziening over de in dit Basis Sociaal Statuut bedoelde herstructurering of groot onderhoud van haar complexen. Huurders worden in een zo vroeg mogelijk stadium geïnformeerd over wat hen en de buurt te wachten staat. Communicatie is een vast onderdeel van het proces. Met de vertegenwoordiging van de huurders worden afspraken gemaakt over welke vormen van communicatie op een bepaald moment worden toegepast.

Met goede informatie en communicatie wordt bedoeld:

- Huurders zo vroeg mogelijk bij het project betrekken
- Huurders (gezamenlijk) schriftelijk informeren over ondermeer planvorming
- Informatie over de plannen en de voortgang beschikbaar stellen op een centraal punt in het plangebied (b.v. een informatiepunt of iets dergelijks)
- Contactpersonen benoemen voor individuele vragen en problemen.

Schema belangrijke momenten tijdens planproces

Wanneer	Wat
Uiterlijk 2 jaar voor start ingreep	Start planvorming met huurders, duidelijkheid over gang van zaken en inzet verhuurder.
Uiterlijk 1 jaar voor start ingreep	Vaststelling definitief plan (met huurders), duidelijkheid over planning.
1 jaar voor start ingreep	Inventarisatie woonwensen, extra hulp e.d. Afgifte stadsvernieuwingsurgentie.
½ jaar voor start ingreep	Officiële huuropzegging naar huurders
Vanaf 3 maanden voor ingreep	Verhuizing naar wisselwoning.
Tijdens het gehele proces	Nieuwsbrieven over vorderingen van de bouw.
Na de ingreep	Tevredenheidsenquête.

Afhankelijk van de aard van het proces worden ondermeer de volgende instrumenten ingezet: huisbezoeken, buurtvergaderingen en/of inspraakavonden, overleg met de bewonerscommissie, inloopsprekuren, nieuwsbrieven en enquêtes.

3. Ingrepen

De vernieuwingsactiviteiten die vallen onder dit Basis Sociaal Statuut zijn ingrepen die in meer of minder mate gevolgen hebben voor de woonsituatie van de huurders:

- Niet ingrijpende renovatie/groot onderhoud (kan wel tijdens bewoning)
- Ingrijpende renovatie (kan niet tijdens bewoning)
- Sloop

3.1 Niet-ingrijpende renovatie

Het doen van een enkele eenvoudige ingreep in de woning zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een cv of dubbele beglazing kan geschieden in bewoonde situatie. Huurder behoeft de woning niet te verlaten en ontvangt geen vergoeding. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden is het na overeenstemming met de huurder mogelijk dat de huur met een bepaald bedrag wordt aangepast.

3.2 Ingrijpende renovatie

Onder ingrijpende renovatie wordt een renovatie verstaan die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden. Of dit het geval is, wordt bepaald door verhuurder. In principe keren huurders na de renovatie naar hun woning terug.

De afspraken rond vaststelling van de peildatum zijn dezelfde als die bij sloop.

3.3 Sloop

De plannen om een (deel van een) complex te slopen worden bekrachtigd in een sloopbesluit van verhuurder. Het besluit tot sloop ligt ten minste 1 jaar voor de datum van ingreep, tenzij anders wordt overeengekomen met bewonersvertegenwoordiging.

De peildatum is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt en wordt door verhuurder per project bepaald. De peildatum is tevens bepalend voor de versie van de huisvestingsverordening die van toepassing is in het sociaal plan en wordt in overleg tussen bewonerscommissie en verhuurder zo gekozen dat huurders tenminste één jaar de tijd hebben voor het zoeken naar vervangende woonruimte.

Voorafgaand aan het sloopbesluit worden door verhuurder alle huurders uitvoerig geïnformeerd over het sloopbesluit, het sociaal plan, de peildatum en de fasering. De huurovereenkomsten van de te slopen woningen worden door verhuurder uiterlijk zes maanden voor de geplande sloopdatum schriftelijk opgezegd conform art 220 van het Burgerlijk Wetboek.

Na de peildatum start de herhuisvesting waarop in hoofdstuk 5 nader wordt ingegaan. De huurders hebben dan een stadsvernieuwingsurgentie met bijbehorend zoekprofiel en kunnen met voorrang reageren op het woningaanbod in de gehele regio zoals dat op www.woonzicht.nl wordt gepubliceerd. Indien nodig bemiddelt verhuurder bij het vinden van andere woonruimte.

4. Beheer

De leefbaarheid in het complex kan onder druk komen te staan. Verhuurder levert in overleg met de huurders de noodzakelijke inspanningen om bij te dragen aan de leefbaarheid in de buurt.

Met de politie worden afspraken gemaakt op welke wijze oneigenlijk gebruik van woningen voorkomen kan worden. Bij woningen die niet meer tijdelijk worden verhuurd, worden gas, water en elektra afgesloten, brievenbussen worden verzegeld.

Verhuurder beoogt zo lang mogelijk leegstaande woningen een bewoonde uitstraling te laten behouden. Het dichtzetten van woningen in blokken waar nog wordt gewoond, wordt zolang mogelijk vermeden. Indien mogelijk worden achterpaden bij leeggekomen woonblokken afgesloten.

Met politie en gemeentereiniging worden afspraken gemaakt over het waarborgen van de veiligheid en het tegengaan van vervuiling.

Omwonenden worden op de hoogte gehouden van werkzaamheden, planning en mogelijke overlast.

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is om de kwaliteit van het wonen in de buurt zo leefbaar mogelijk te houden.

4.1 Sociale begeleiding

Ter verstrekking van de benodigde informatie en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt verhuurder een contactpersoon aan.

Eventueel wordt een lege woning in het plangebied of directe omgeving tijdelijk ingericht als informatiepunt. In het informatiepunt wordt op regelmatige basis (b.v. 1x per week) een spreekuur gehouden waar huurders en bewoners terecht kunnen met al hun vragen.

Ook eventuele inzet van (buurt-)huismeesters kan vanuit dit informatiepunt gaan plaatsvinden.

4.2 Onderhoud van woningen

De verhuurder verplicht zich om tot het moment van renovatie c.q. sloop van de woningen er zorg voor te dragen dat de woningen er bewoond uitzien en dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt.

Vanaf de peildatum worden geen ingrepen in de woningen meer gedaan die naar de aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd. Wel worden alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitgevoerd conform de regels van het normale klachtenonderhoud.

Binnen drie maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke ontruimingsdatum worden alleen werkzaamheden uitgevoerd die nodig zijn om de woningen wind- en waterdicht te houden.

In voorkomende gevallen wordt altijd met de betreffende huurder overleg gevoerd.

4.3 Onderhoud en beheer woonomgeving

De vertrekkende huurder zorgt zelf voor de afvoer van grof vuil. Gemeente Teylingen haalt op verzoek en tegen betaling grof huisafval op.

Hiervoor moet telefonisch op werkdagen tussen 9 en 16.30 uur een afspraak worden gemaakt, telefoon 0252 – 78 33 00.

De gemeente Teylingen plaatst zo nodig containers voor de afvoer van grof vuil. Verhuurder zorgt voor extra aandacht voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke dan wel onbenoemde ruimtes behorend bij het project. Er is overleg met de bewonerscommissie over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.

4.4 Tijdelijke verhuur

Woningen die leeg komen alvorens de sloop start, worden zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd of in gebruik gegeven. De mogelijkheid van tijdelijke verhuur of in gebruik geven van woonruimte vindt in principe plaats met ingang van de peildatum van het project of zoveel eerder als in overleg met de bewonerscommissie wordt overeengekomen.

Woningen die gerenoveerd worden en waarbij een huurovereenkomst in stand blijft, worden in beginsel niet tijdelijk verhuurd of in gebruik gegeven.

4.5 Maatregelen bij beëindigen van bewoning

Wanneer het in gebruik geven van woningen niet meer mogelijk is, worden deze woningen dichtgezet en onklaar gemaakt. Verhuurder zal desgewenst in overleg met de bewonerscommissie en de gemeente Teylingen kiezen voor een zo veilig mogelijke manier van dichtzetten.

4.6 Onderhoud en oplevering huurder

De huurder blijft tot zijn definitieve verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voorzover 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.

Huurders die de huurovereenkomst beëindigen, dienen de woning schoon, veilig en wind- en waterdicht achter te laten. Waterpunten, gaskranen en installaties dienen intact te zijn, vloerdelen mogen niet verwijderd worden, zodat de woning nog geschikt is voor tijdelijke bewoning. Ook wanneer verhuurder de woning niet meer tijdelijk verhuurd of ter beschikking stelt, dient de vertrekkende huurder de woning op deze wijze achter te laten.

De gordijnrails, gordijnen en/of zonwering mogen achtergelaten worden; eveneens als zelfgeplaatste erfafscheidingen.

Indien een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil en/of inboedel worden de kosten van verwijdering op de verhuiskostenvergoeding in mindering gebracht.

Wanneer de woning niet meer tijdelijk wordt verhuurd, mag de vertrekkende huurder zelf aangebrachte voorzieningen verwijderen onder voorwaarde dat dit gebeurt in overleg met verhuurder en voor zover het verwijderen geen gevaar of hinder oplevert voor derden.

Indien verhuurder een vergoeding verstrekt voor de zelf aangebrachte voorzieningen, moeten deze wel in de woning achterblijven.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het in kennis stellen van zijn verzekeringsmaatschappij dat hij (tijdelijk) woonachtig is op een ander adres. De kosten van de verzekering blijven voor rekening van de huurder.

5. Herhuisvesting

Verhuurder is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van de huurders. Voordat de herhuisvesting start worden alle huurders thuis bezocht door een medewerker van verhuurder. In dit gesprek komen in ieder geval aan de orde woonwensen van de huurder, herhuisvestingsmogelijkheden, betreffende procedures, mogelijke aandachts- en knelpunten.

Na het huisbezoek ontvangt de huurder van verhuurder een overzicht van de gemaakte afspraken.

Bij de herhuisvesting van huurders wordt een onderscheid gemaakt naar:

1. situaties waarbij de huurovereenkomst gehandhaafd blijft zoals bij ingrijpende renovatie: de herhuisvesting vindt in principe tijdelijk en in zogenaamde wisselwoningen plaats. Het tijdelijk betrekken van een wisselwoning wordt via een aanvulling op de huurovereenkomst geregeld.
2. situaties waarbij de huurovereenkomst ontbonden wordt zoals bij sloop: de herhuisvesting vindt in principe definitief plaats, al dan niet gekoppeld aan het recht op terugkeer naar nieuw te bouwen woningen. Het tijdelijk betrekken van een wisselwoning wordt via een wisselwoningovereenkomst geregeld.

Wanneer er sprake is van door verhuurder vrij te verkopen nieuwbouwwoningen in het projectgebied, krijgen huurders uit het projectgebied die vallen onder het sociaal plan voorrang op overige belangstellenden.

5.1 Bij ingrijpende woningverbetering/renovatie

1. Bij ingrijpende woningverbetering kan het noodzakelijk zijn (als de aard van de werkzaamheden vereist dat de woning in onbewoonde staat wordt aangepakt) dat de huurder tijdelijk de woning verlaat. Ook kan het op sociale of medische gronden noodzakelijk zijn de woning tijdelijk te verlaten.
2. De huurder die tijdelijk zijn woning moet verlaten krijgt van verhuurder de beschikking over een passende wisselwoning waarbij in alle redelijkheid rekening wordt gehouden met de wensen van de huurder ten aanzien van de wisselwoning.
3. Voor de duur van het gebruik van de wisselwoning is de huurder een vergoeding verschuldigd die niet hoger is dan de huur van de te verlaten woning. In die gevallen waar de huur lager is dan die van de te verlaten woning, geldt die lagere huur. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, geldt de huur van de oude woning. Voor levering van goederen en diensten (servicekosten) is de huurder de werkelijke kosten verschuldigd.
4. De wisselwoning wordt schoon aan de huurder geleverd, eenvoudig gestoffeerd en gesausd, voorzien van een verwarmingstoestel en is aangesloten op de nutsvoorzieningen inclusief warm watervoorziening.
5. De huurder krijgt twee weken de gelegenheid om naar de wisselwoning te verhuizen, gedurende welke periode slechts voor één woning huur wordt betaald.
6. De huurder kan ook kiezen voor de mogelijkheid om via www.woonzicht.nl met behulp van een stadsvernieuwingsurgentie en bijbehorend zoekprofiel, of op een andere wijze, naar andere woonruimte te zoeken en direct uit te verhuizen.
7. Voor huurders van ingrijpend te renoveren woningen die gebruik wensen te maken van deze urgentie gelden de afspraken als bij sloop in hoofdstuk 5.2, regels 6 t/m 9.
8. De huurder wordt tijdig geïnformeerd over de afloop van de werkzaamheden en de oplevering van zijn woning. Huurder krijgt een maand de tijd om vanuit de wisselwoning terug te verhuizen naar de gerenoveerde woning. Gedurende deze

- maand wordt alleen de huur van de nieuwe woning in rekening gebracht.
9. De huur van de gerenoveerde woning wordt aangepast op basis van de investering in de woning. Hierover worden vooraf met de huurder afspraken gemaakt en schriftelijk vastgelegd. De nieuwe huur van de woning kan echter tot stand komen na een periode van huurgewenning. Deze huurgewenningsregeling wordt per project door bewonersvertegenwoordiging c.q. huurdersorganisatie en verhuurder afgesproken en vervolgens opgenomen in het betreffende Sociaal Plan. De servicekosten zijn van deze huurgewenningsregeling uitgezonderd.

5.2 Bij sloop van de woning

1. De huurovereenkomst van de huurder waarvan de woning gesloopt wordt, wordt ontbonden.
2. De huurprijs van de te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.
3. De huurder van de te slopen woning heeft het recht op terugkeer naar een passende woning in de nieuwbouw in eigen buurt. Per project wordt omschreven welke locaties hiervoor in aanmerking komen. Toewijzing gebeurt op basis van woonduur, waarbij de langstzittende huurder voorrang heeft.
4. De huurder die terugkeert naar de nieuwbouw in de eigen buurt betaalt de voor de nieuwe woning geldende huurprijs. De nieuwe huur kan echter tot stand komen na een periode van huurgewenning. Deze huurgewenningsregeling wordt per project door bewonersvertegenwoordiging c.q. huurdersorganisatie en verhuurder afgesproken en vervolgens opgenomen in het betreffende Sociaal Plan. De servicekosten zijn van deze huurgewenningsregeling uitgezonderd.
5. De huurder heeft ook de mogelijkheid definitief te verhuizen. Met behulp van een stadsvernieuwingsurgentie en bijbehorend zoekprofiel kan huurder andere woonruimte zoeken via www.woonzicht.nl. Ook kan huurder op een andere wijze zelf voor vervangende huisvesting zorgdragen.
6. De urgentie is minstens 12 maanden geldig voorafgaand aan het moment dat de woning ontruimd moet zijn. Wanneer huurder na 6 maanden nog geen andere woonruimte heeft gevonden, kan verhuurder een aanvullend adviesgesprek voeren.
7. Wanneer de huurder 2 maanden voor de ontruimingsfase geen woning heeft gevonden, doet verhuurder eenmalig een passend aanbod voor een andere woning.
8. Indien er sprake is van terugkeer van de huurder naar de nieuwbouw, wordt een wisselwoning ter beschikking gesteld zoveel mogelijk naar voorkeur van de huurder. Hiervoor gelden dan de afspraken als bij ingrijpende renovatie in hoofdstuk 5.1, regels 2 t/m 5.
9. De huurder die direct verhuist, krijgt een maand lang de beschikking over de te verlaten en de te betrekken woning met dien verstande dat gedurende die maand alleen de huur van de te betrekken woning behoeft te worden betaald.

5.3 Inspanningsverplichting

Verhuurder heeft een inspanningsverplichting jegens de huurders van te slopen of te renoveren woningen om hen zoveel mogelijk passend te herhuisvesten. Ook in planning en fasering wordt rekening met deze wensen gehouden. In het Sociaal Plan wordt geformuleerd wat onder passendheid wordt volstaan.

5.4 Dienstverlening bij verhuizing

Bij de individuele dienstverlening aan huurders die wegens herstructurering (tijdelijk) moeten verhuizen wordt, indien gewenst, maatwerk geleverd. De geboden dienstverlening hangt af van de wensen en mogelijkheden en kan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Begeleiding en/of bemiddeling bij het zoeken naar passende woningen.
2. Begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract, het aanvragen van huurtoeslag en het aanvragen van vergoedingen.
3. Bieden van maatwerk als individuele huurders op enigerlei wijze in de knel komen bij de herstructurering. Indien nodig wordt contact gezocht met hulpverlenende instanties.
4. Verhuurder draagt zorg voor de eindopname van gas, water en elektra. De huurder zorgt voor het opzeggen of overschrijven van door hem gehuurde apparaten, voorzieningen en overige leveringen van (nuts)bedrijven resp. instanties.
5. Verhuurder houdt in betrokken gebied tijdens uitvoering van de werkzaamheden regelmatig een spreekuur waar huurders terecht kunnen met vragen over alles wat te maken heeft met dit Basis Sociaal Statuut en de uitvoering van de werkzaamheden.
6. Bij gebleken behoefte gaat verhuurder na of een klussendienst mogelijk is die huurders tegen een vergoeding van dienst kan zijn bij werkzaamheden rond de verhuizing.
7. Heeft een huurder medische en/of WMO-aanpassingen in de huidige woning dan wordt gezocht naar een wisselwoning met een gelijkwaardig voorzieningenniveau.

De kwaliteit van de begeleiding en de inhoud van het sociaal plan worden getoetst door na de herhuisvesting een enquête (tevredenheidsonderzoek) te houden onder de huurders die verhuisd zijn. In het onderzoek worden onder andere vragen gesteld over de begeleiding, het beschikbare woningaanbod en de inspanningen die verhuurder heeft gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van de huurder. De resultaten van de enquête worden door vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties en verhuurders besproken ter evaluatie van het Basis Sociaal Statuut.

6. Financiële regelingen

6.1 Algemeen

Huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die na de peildatum verhuizen hebben recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. De hoogte van de vergoeding bedraagt per 1 maart 2009 € 5.264,28 en kan jaarlijks voor 1 maart bij ministeriële regeling worden aangepast. Per woning wordt slechts eenmaal een vergoeding uitgekeerd.

De aan de huurder uit te keren vergoeding kan door verhuurder worden gebruikt om achterstallige vorderingen mee te verrekenen.

De vergoeding is niet van invloed op bijdragen of kwijtscheldingsregelingen aan de huurder in verband met een laag inkomen. De tegemoetkoming is niet fiscaal belast en wordt netto beschikbaar gesteld.

6.2 Financiële vergoeding bij werkzaamheden in bewoonde staat

Voor groot onderhoud en/of beperkte werkzaamheden aan of in een woning of een complex hoeft de bewoner de woning meestal niet te verlaten. Hoewel enige overlast van de werkzaamheden hierbij niet altijd vermijdbaar is, ontvangt de huurder geen vergoeding. Dit geldt ook in die gevallen waarbij de werkzaamheden op verzoek van de huurder plaatsvinden.

De vergoeding wordt alleen aan huurders verstrekt wanneer er op initiatief van verhuurder in iedere woning van een complex planmatige niet vermijdbare werkzaamheden worden verricht die ongerief veroorzaken.

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt bij ieder project door verhuurder bepaald of huurder voor een vergoeding in aanmerking komt.

1. Voor groot onderhoud en/of werkzaamheden in een complexmatige aanpak als hierboven genoemd wordt aan de huurder een vergoeding uitbetaald. De hoogte is afhankelijk van de te verrichten werkzaamheden, wordt per project vastgesteld en uitgekeerd na oplevering van de werkzaamheden.
2. Verhuurder maakt met de betrokken aannemer afspraken om overlast en schade zoveel mogelijk te voorkomen. Huurder ontvangt gerichte voorlichting over de door huurder zelf te nemen voorzorgsmaatregelen.
3. Bij schades veroorzaakt door de aannemer, meldt de huurder de geleden schade aan verhuurder, die in eerste instantie de schadeclaim met de aannemer afhandelt en zorg draagt voor uitbetaling aan huurder.
4. Huurders die ervoor kiezen te verhuizen tijdens de werkzaamheden doen dit op eigen kosten en risico en krijgen hiervoor geen extra vergoeding.

6.3 Verhuis- en herinrichtingskosten (bij sloop/nieuwbouw en ingrijpende renovatie waarbij de woning moet worden verlaten)

Alle huurders binnen het project die na de peildatum verhuizen komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

De tegemoetkoming bedraagt in totaal € 5.264,28 (prijsspeil 1 maart 2009):

- de 1^e termijn van € 4.000,- wordt uitbetaald direct na ontvangst van de schriftelijke huuropzegging;
- de 2^e termijn zijnde het restant van de op dat moment geldende vergoeding ontvangt de huurder nadat de sleutels zijn ingeleverd en de woning op de juiste wijze is opgeleverd.

In geval huurder gebruik maakt van een wisselwoning geldt:

- een 1^e termijn van € 1.000,- uit te betalen op het moment dat de sleutel van de te slopen of ingrijpend te renoveren woning bij de corporatie wordt ingeleverd;
- een 2^e termijn van € 3.000,- bij oplevering van de nieuwbouw- of de gerenoveerde woning;
- een 3^e termijn zijnde het restant van de op dat moment geldende vergoeding nadat huurder de sleutels heeft ingeleverd en de wisselwoning op de juiste wijze is opgeleverd.

6.4 Vergoeding zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders die hun woning naar eigen inzicht verbeterd en aangepast hebben, worden voor het verlies van de gedane investeringen enigszins gecompenseerd door het onder voorwaarden verstrekken van een extra vergoeding volgens het bij verhuurder geldende ZAV-beleid.

Voorwaarden voor vergoeding van deze zelf aangebrachte verbeteringen zijn dat deze verbeteringen aard- en nagelvast zijn, zijn aangebracht vóór bekendmaking van de plannen voor herstructurering of aantoonbaar zijn overgenomen van de vorige huurder. De regeling geldt niet voor huurders die een aanvullende overeenkomst bij hun huurovereenkomst hebben ondertekend waarin reeds gewezen wordt op de toekomstige plannen met het complex.

Verbeteringen die onder de regeling vallen zijn bijvoorbeeld keuken, badkamer, cv of een vaste trap. De vergoeding wordt vastgesteld aan de hand van een actuele waardebeoordeling en volgens een bij het ZAV-beleid behorende vaste vergoedingstabel. Door het uitkeren van een vergoeding wordt de verbetering eigendom van verhuurder.

Huurders kunnen er ook voor kiezen de verbetering uit de woning te verwijderen en mee te nemen in welk geval geen vergoeding wordt verstrekt.

7. Slotbepalingen

7.1 Klachten

Klachten die voortvloeien uit de uitvoering van de werkzaamheden, afspraken enz. tijdens de herstructurering kunnen schriftelijk of mondeling ter kennis worden gebracht aan verhuurder. Uiterlijk binnen 14 dagen ontvangt de huurder een gemotiveerd antwoord.

7.2 Geschillen

Geschillen die voortvloeien uit afspraken, toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Basis Sociaal Statuut of anderszins kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Klachtencommissie Wonen, Postbus 119, 2210 AA Noordwijkerhout. Het reglement van de klachtencommissie ligt bij verhuurder ter inzage.

7.3 Hardheidsclausule

Indien een huurder wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin dit Basis Sociaal Statuut niet voorziet dan wel omstandigheden die voor huurder onevenredige gevolgen hebben die voor huurder duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, kan huurder verhuurder (schriftelijk) verzoeken in zijn of haar geval van dit Basis Sociaal Statuut af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen.

Op dit Basis Sociaal Statuut is het Nederlands Recht van toepassing. Naast dit plan zijn nog een aantal landelijke en stedelijke kaders zoals de Wet op de Huurtoeslag, de Leegstandswet, BBSH, gemeentelijke woonruimteverordening alsmede de Huisvestingsverordening Holland Rijnland van toepassing. Deze gelden onverkort ook naast deze overeenkomst. Wanneer deze landelijke of stedelijke kaders wijzigen kan dit van invloed zijn op dit Basis Sociaal Statuut.

Teylingen, 18 juni 2009

Stek


J.C.M. Al
Algemeen directeur-bestuurder

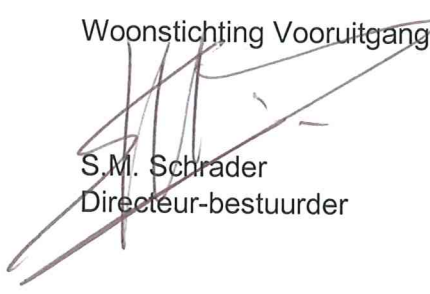
Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek


Mevrouw Y. Baas
Voorzitter

Woningstichting Warmunda


B. Kalverda
Directeur

Woonstichting Vooruitgang


S.M. Schrader
Directeur-bestuurder

Stichting Bewonersplatform Sassenheim e.o.


G. den Haring
Voorzitter