

Sociaal statuut

Het sociaal statuut is belangrijk voor huurders die te maken krijgen met de sloop of renovatie van hun woning. In een sociaal statuut zijn de rechten van huurder vastgelegd. Er staan afspraken in over bijvoorbeeld verhuiskostenvergoedingen, voorrang-regelingen, begeleiding van huurders, het informeren van bewoners en het op peil houden van de leefbaarheid in de wijk.

Het sociaal statuut is voor alle huurders van Woningstichting Laarbeek die een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd en een woning huren waar sloop of ingrijpende aanpassingen plaatsvinden.

Algemeen

Kader

Dit sociaal statuut heeft als doel rechten van huurders vast te leggen en regels af te spreken met betrekking tot de herhuisvesting. Een ander belangrijk doel is in hoofdlijnen een eenduidige en heldere communicatie naar alle betrokken partijen te bewerkstelligen tijdens het gehele proces. Uitgangspunt van het sociaal statuut is de op de datum van uitvoering geldende wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

Geldigheid

Het sociaal statuut is van toepassing op herstructureringsplannen die plaatsvinden tussen 2012 en 2017. Jaarlijks wordt bekeken of het sociaal statuut voldoet en of het sociaal statuut op bepaalde punten bijgesteld moet worden. Dit in overleg met de Bewonersraad Laarbeek.

Als blijkt dat na de einddatum verlenging van de werkingsduur noodzakelijk is, vindt er overleg plaats met de Bewonersraad Laarbeek om een andere einddatum te bepalen. Alle genoemde bedragen zijn prijspeil 1-1-2012. Jaarlijks per 1 juli worden de prijzen van de genoemde tegemoetkomingen aangepast aan het inflatiepercentage volgens het CBS gezinsconsumptiepercentage.

Procedure bij sloop en ingrijpende verbetering

Het sloopbesluit wordt genomen door Woningstichting Laarbeek na overleg met Bewonersraad Laarbeek. Hierna wordt een peildatum bepaald. De peildatum is de datum waarop dit besluit officieel en individueel aan de bewoners wordt medegedeeld. De periode tussen de peildatum en de geplande start van de uitvoering is **nooit korter dan twee jaar** voor de start van de werkzaamheden.

Een medewerker van Woningstichting Laarbeek gaat op huisbezoek bij de huurders.

Doel van het bezoek is:

- De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit.
- De huurder te informeren over de rechten en plichten op basis van dit sociaal statuut.

- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de (on)mogelijkheden om deze te realiseren.
- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het “zoekprofiel” voor een andere woning, op basis van het aantal personen, inkomen, etc.
- Het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen volgens het door ons gehanteerde ZAV beleid.
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken gemaakt worden, worden schriftelijk vastgelegd in een verslag.

Gedurende het hele proces van sloop en herhuisvesting krijgt de huurder te maken met vaste contactpersonen bij Woningstichting Laarbeek.

Woningstichting Laarbeek zegt officieel uiterlijk **zes? of 3** maanden voor de sloopdatum de huur op.

De huurprijs van een te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.

Huurders die voor de peildatum de huurovereenkomst opzeggen, komen niet in aanmerking voor hierna genoemde tegemoetkomingen.

Herhuisvesting

Bewoners die een woning huren die gesloopt gaat worden, hebben voorrang bij toewijzing van een nieuwe woning. Natuurlijk wordt er rekening gehouden met de woonwensen van de huurder. Verder worden wel de inkomensgrenzen gehanteerd zoals in het Woonruimteverdelingsbeleid is vastgesteld.

Zijn er meerdere belangstellenden voor één woning, dan krijgt de huurder met de langste woontijd de woning aangeboden.

Wonen er meerdere mensen in één woning dan gaan wij ervan uit dat iedereen meeverhuist. Inwoners komen niet met voorrang in aanmerking voor andere woonruimte of een vergoeding.

Financiële tegemoetkomingen

Verhuizingen brengen kosten met zich mee. Daarom hebben huurders die verplicht moeten verhuizen recht op een financiële tegemoetkoming in de verhuiskosten en herinrichtingskosten. Ook hoeft een huurder niet bang te zijn voor dubbele huurlasten. De huur van de oude woning wordt stopgezet zodra de huur van de nieuwe woning ingaat. Bewoners hebben vanaf dat moment 6 weken de tijd om de oude woning te verlaten.

Alle tegemoetkomingen op een rijtje:

- **Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten**
Het gaat om een bedrag van € 5.520,- (prijspeil 1-3-2012). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Dit bedrag wordt in twee termijnen uitgekeerd. 75% van het bedrag wordt uitgekeerd na schriftelijke opzegging van de huurovereenkomst. Het resterende bedrag (25%) wordt uitgekeerd na de eindoplevering van de oude woning en de inlevering van de sleutels.
- **Er is geen sprake van dubbele huurlasten.**
De huur van de oude woning wordt stopgezet zodra de huur van de nieuwe woning ingaat. Bewoners hebben dan 6 weken om de oude woning te verlaten. Wanneer er sprake is van servicekosten dan loopt het bedrag van de servicekosten wel gewoon door tot het moment dat de sleutels ingeleverd worden.
- **Huurgewenning**
Vaak is de nieuwe woning duurder dan de oude woning. De huurder heeft daarom recht op een overgangperiode waarin hij of zij aan de nieuwe huur kan wennen. Dit heet huurgewenning. Woningstichting Laarbeek betaalt een in de tijd afnemend percentage van het verschil tussen de oude huur en de nieuwe bruto huur (inclusief servicekosten, exclusief individueel verbruik gas, water en elektra). Komt de huurder in aanmerking voor huurtoeslag, dan wordt dit bedrag bij het berekenen van de gewenning in mindering gebracht op de huur.

De huurgewenning is als volgt opgebouwd:

1 ^e jaar:	100%
2 ^e jaar:	80%
3 ^e jaar:	60%
4 ^e jaar:	40%
5 ^e jaar:	20%
6 ^e jaar:	huurder betaalt dan het normale huurbedrag.

Als de huurder een huursprong maakt tot € 20,- per maand komt de huurder niet in aanmerking voor huurgewenning.

Huurgewenning geldt niet voor woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens (€ 561,98). Als de huurder toch naar een duurdere woning wil verhuizen, wordt de huurgewenning berekend tot het huurbedrag van € 561,98.

Het bedrag wordt eenmalig bij verhuizing vastgesteld en niet jaarlijks geïndexeerd.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht, mogen deze bij een definitieve verhuizing naar een andere woning uit de woning verwijderen en meenemen.

Als huurders zelf voorzieningen hebben aangebracht in hun woning die door sloop- of renovatieplannen vernietigd worden, kan een huurder daarvoor een vergoeding ontvangen conform het ZAV beleid van Woningstichting Laarbeek.

Tijdens het huisbezoek kan de huurder aangeven of er sprake is van zelf aangebrachte voorzieningen. In dat geval wordt dit door de woningstichting geïnspecteerd en beoordeeld. De hoogte van een eventuele vergoeding wordt vastgesteld op basis van de ZAV regeling en de daarbij gehorende afschrijvingsperiode.

Regelingen met betrekking tot wisselwoningen

Als een woning zo ingrijpend gerenoveerd wordt dat huurders niet meer in de woning kunnen wonen, dan is een verhuizing naar een wisselwoning mogelijk. Het gaat hierbij om een ingrijpende verbouwing met voortzetting van de huurovereenkomst, zoals vermeld in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder ontvangt dan ook een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Dit bedrag is gelijk als bij sloop, namelijk € 5.520,-.

Huurders die vanwege deze ingrijpende verbouwing hun woning tijdelijk moeten verlaten, hebben recht op een wisselwoning.

Woningstichting Laarbeek zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, eenvoudig gestoffeerd en gesausd of behangen beschikbaar komt.

Er wordt een aparte huurovereenkomst afgesloten voor het gebruik van de wisselwoning.

Als de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur voor de wisselwoning.

Huurder verhuist weer terug naar de ingrijpend gerenoveerde woning.

Reglement bij groot onderhoud / verbetering in bewoonde staat

Van groot onderhoud is sprake als een woning in bewoonde staat wordt verbeterd. Het gaat hierbij om alle dringende werkzaamheden aan de woning die niet tot het einde van de huurtijd uitgesteld kunnen worden. Groot onderhoud gaat vaak gepaard met enige vorm van overlast. Natuurlijk proberen wij deze overlast zoveel mogelijk te beperken.

Voorbeelden van groot onderhoud zijn:

- Het geheel vervangen van de tegels in de douche, toilet en keuken.
- Het geheel vervangen van het sanitair in de woning.
- Het vervangen van kozijnen.
- Het vervangen van dakpannen.
- Het vervangen van een begane grondvloer vanwege een structureel probleem.

Het kan gebeuren dat de huurder voor, tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden onkosten moet maken. Denk aan het ter beschikking stellen van elektriciteit en water. Ook moet een huurder wellicht vrije uren opnemen van het werk. Deze kosten zijn voor rekening van de huurder. Wettelijk is het namelijk zo dat kosten die

de huurder maakt door uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden aan de woning, voor rekening zijn van de huurder. Toch vinden wij een tegemoetkoming voor onkosten en ongemak op zijn plaats. Vandaar dat deze onkostenregeling is opgesteld:

- Groot onderhoud badkamer € 150,-
- Groot onderhoud keuken *) € 150,-
- Groot onderhoud toilet geen vergoeding
- Groot onderhoud kozijn vervanging en voegwerk € 300,-
- Vervangen dak € 200,-
- Vervangen van de begane grond vloer vanwege een structureel probleem € 1.200,-

*) Een vergoeding voor het groot onderhoud aan de keuken wordt uitgekeerd als zowel het keukenblok als het tegelwerk vervangen wordt.

De vergoeding(en) worden door de woningstichting overgemaakt na afronding van de werkzaamheden in de woning.

Er wordt ook € 1.200,- uitgekeerd bij een tijdelijke verhuizing naar een woning gedurende groot onderhoudswerkzaamheden aan de woning. Deze werkzaamheden kunnen niet uitgesteld worden tot einde van de huurtijd. Het tijdelijk verhuizen moet voordeel bieden aan de woningstichting doordat meerdere werkzaamheden tegelijkertijd uitgevoerd kunnen worden.

Het tijdelijk verhuizen kan ook naar een andere woning van bijvoorbeeld een familielid of vrienden. De bijdrage is bedoeld als een tegemoetkoming in de kosten voor het tijdelijk verhuizen, eventueel opnieuw behangen, schilderwerk en enig stroomverbruik door de aannemer. De bijdrage wordt in één termijn betaald na de oplevering van de werkzaamheden.

Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

In een wijk waar sloop en nieuwbouw plaatsvinden, is het van belang extra aandacht te besteden aan de leefbaarheid in de wijk. De leefbaarheid en de veiligheid worden gedurende het gehele traject bewaakt.

Zo streven wij ernaar om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.

Bijvoorbeeld door middel van het ophangen van gordijnen, post verwijderen, schoonhouden openbare ruimten, verlichting, e.d.

Aan politie wordt gevraagd extra te surveilleren.

Woningen worden zolang mogelijk verhuurd. Dit kan via een vergunning van de gemeente in het kader van de leegstandswet Of wanneer de termijn korter is dan 6 maanden via een organisatie die wij de woningen in beheer geven, om zo het kraken van de woningen te voorkomen. Het voordeel is dat de woningen bijna tot het laatst toe bewoond worden.

Dienstverlening

Huurders krijgen te maken met vaste contactpersonen binnen de organisatie, namelijk de woonconsulenten. Zij staan de huurders met raad en daad bij.

Oudere huurders en mindervaliden kunnen voor het uitvoeren van kleine klusjes gratis een beroep doen op het serviceteam van Woningstichting Laarbeek.