



Sociaal Statuut Uitverhuizen 2024-2028

Sociaal Statuut Uitverhuizen 2024-2028

In dit Sociaal Statuut staan de basisafspraken en regelingen die gelden voor alle huurders van Woonplus van wie de huurovereenkomst wordt opgezegd wegens vernieuwbouw of sloop van hun woning. Het statuut is tot stand gekomen in samenspraak met de Huurdersbelangen Organisatie Woonplus (HOW) en dient als uitgangspunt bij het opstellen van een Sociaal Plan voor specifieke projecten.

Het statuut dient de volgende doelen:

- Het waarborgen van een gelijke behandeling voor huurders van Woonplus bij huurbeëindiging wegens vernieuwbouw of sloop door het vastleggen van basisafspraken;
- Het bieden van een uitgangspunt voor een Sociaal Plan per project dat kan worden aangevuld met maatwerk.



Dit Sociaal
Statuut vormt
bij elk project
de basis voor
het Sociaal Plan.

Inhoudsopgave

Artikel 1 Uitgangspunten

Artikel 2 Huurbeëindiging

2.1 Opzegging van de huur

Artikel 3 Financiële regelingen en dienstverlening

- 3.1 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten
- 3.2 Vergoedingen en tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Veranderingen
- 3.3 Verrekening van vergoedingen en tegemoetkomingen
- 3.4 Geen huurverhoging
- 3.5 Geen dubbele huurbetaling
- 3.6 Geen administratiekosten
- 3.7 Extra dienstverlening

Artikel 4 Herhuisvesting

- 4.1 Communicatie en processtappen
- 4.2 Informeren huurders
- 4.3 Herhuisvestingsurgentie
- 4.4 Extra hulp en/of begeleiding
- 4.5 Terugkeermogelijkheden nieuw ontwikkeld wooncomplex
- 4.6 Spijtoptantenregeling

Artikel 5 Leefbaarheid

- 5.1 Woonomgeving
- 5.2 Noodzakelijke reparaties woningen en algemene ruimten

Artikel 6 Geldigheid en evaluatie

Ondertekening deelnemende partijen

Begripsbepalingen

1. Uitgangspunten

Dit statuut biedt de basis voor het opstellen van ieder project specifiek Sociaal Plan ten behoeve van huurders van de stichting Woonplus Schiedam die te maken krijgen met een huurbeëindiging als gevolg van sloop of vernieuwbouw. Het statuut geldt niet in individuele situaties op grond van de gebrekenregeling. Dit statuut is tot stand gekomen in samenspraak met de HOW.

Dit statuut bevat de kaders en het proces die per project in samenspraak met een bewonersgroep nader worden uitgewerkt. De uitwerking van dit statuut in een Sociaal Plan wordt altijd getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving. Voor dit statuut is de HOW de rechtmatige vertegenwoordiging van de huurders van Woonplus.

2. Huurbeëindiging

2.1 Opzegging van de huur

Woonplus draagt er zorg voor dat de huurovereenkomst voor alle woningen tijdig, voorafgaand aan de sloop of vernieuwbouw, rechtsgeldig is beëindigd en de woningen zijn ontruimd. Daartoe zal Woonplus de huurovereenkomst opzeggen op grond van 'dringend eigen gebruik' met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal zes maanden in overeenstemming met het bepaalde in de huurovereenkomst en de wet. De huurder zal worden gevraagd in te stemmen met de opzegging. Als de huurder niet tijdig instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst of voorzienbaar is dat de huurder de woning niet tijdig zal ontruimen, zal Woonplus daartoe een gerechtelijke procedure starten.

3. Financiële regelingen

3.1 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten (verhuiskostenvergoeding)

Vanaf de door Woonplus vastgestelde peildatum, hebben huurders in het geval van huurbeëindiging recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding wordt gelijkgesteld aan de in de wet genoemde minimumbijdrage die jaarlijks bij ministeriële regeling wordt vastgesteld.

Woonplus betaalt de verhuiskostenvergoeding in twee termijnen uit aan de huurder: de eerste termijn bij instemming met de huuropzegging en de tweede termijn bij oplevering van het gehuurde. Met instemming van de bewonersgroep kan Woonplus in het Sociaal Plan nadere invulling geven aan de wijze van uitbetaling.

Het toepassingsbereik van ieder Sociaal Plan beperkt zich tot huurders die op de peildatum voor de start van het uitverhuizen:

- a. een huurovereenkomst met Woonplus zonder einddatum hebben;
- b. op het adres van het gehuurde staan ingeschreven in de BRP;
- c. hun hoofdverblijf houden in het gehuurde.

Hierbij geldt als uitgangspunt dat ieder huishouden recht heeft op één vervangende woonruimte en één verhuiskostenvergoeding.

Een Sociaal Plan zal niet van toepassing zijn op:

- a. andere personen dan de hoofd- en medehuurder;
- b. huurders met een tijdelijke huurovereenkomst of een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is;
- c. huurders die vóór de peildatum van de herhuisvestingsurgentie hebben laten weten dat zij hun huurovereenkomst willen beëindigen;
- d. huurders waartegen Woonplus een procedure is gestart om de huurovereenkomst te beëindigen, ongeacht of zij deze procedure zijn gestart voor of na de peildatum. Bijvoorbeeld huurbeëindiging wegens:
 - overlast;
 - woonfraude, waaronder bijvoorbeeld het niet houden van het hoofdverblijf in het gehuurde en het zonder toestemming van Woonplus geheel of gedeeltelijk in gebruik geven van de woning aan derden of prostitutie;
 - gebruik van het gehuurde in strijd met de Opiumwet en/of wet Wapens en munitie;
 - een huurachterstand van meer dan drie maanden of het bij herhaling laten ontstaan van een huurachterstand, waarvoor geen betalingsregeling kan worden afgesproken.

3.2 Vergoedingen en tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Veranderingen

Huurders die in hun woning zelf veranderingen hebben aangebracht (ZAV) kunnen in aanmerking komen voor een vergoedingsregeling. Dit is niet anders dan bij een reguliere verhuizing en is onderdeel van het ZAV-beleid van Woonplus. Hierin is een regeling afgesproken voor vergoedingen en tegemoetkomingen.

3.3 Verrekening van vergoedingen en tegemoetkomingen

De in artikel 3.1 en 3.2 vermelde vergoedingen en tegemoetkomingen zijn bestemd voor de verhuizing en herinrichting en komen volledig ten goede aan de huurder. Verrekening vindt plaats wanneer Woonplus dringende redenen heeft om hiervan af te wijken en gebeurt alleen na overleg met de huurder. Huurachterstanden waarvoor al een betalingsregeling is getroffen mogen niet verrekend worden. Verrekening van de verhuiskostenvergoeding met de afrekening servicekosten is toegestaan indien de uiterste betaaldatum is verlopen.

3.4 Geen huurverhoging

Na de vooraankondiging over het besluit tot voorgenomen sloop of renovatie van de woning met opzegging van de huurovereenkomst wordt de huur niet meer verhoogd.

3.5 Geen dubbele huurbetaling

Om dubbele huur te voorkomen, mag de huurder maximaal zes weken gebruik maken van de oude woning zonder betaling van de netto huur.

3.6 Geen administratiekosten

Huurders die opnieuw een woning van Woonplus huren, hoeven bij het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst geen administratiekosten te betalen.

3.7 Maatwerk

Het Sociaal Plan biedt ruimte om, al dan niet in overleg met de bewonersgroep, aanvullende maatwerkregelingen te treffen.

4. Herhuisvesting

4.1 Communicatie en processtappen

De huurder heeft tijd nodig om vervangende woonruimte te vinden. Voordat de huurovereenkomst wordt opgezegd, informeert Woonplus huurders tijdig over de sloop- of renovatieplannen in onbewoonde staat.

Voor aankondiging

Goede informatie en tijdige communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces. Woonplus heeft de inspanningsverplichting om huurders na de voor aankondiging op een goede manier te betrekken bij en te informeren over dit besluit tot voorgenomen sloop of vernieuwbouw van de woning met opzegging van de huurovereenkomst. De huurders ontvangen een persoonlijke brief over de plannen.

Overleg

Woonplus overlegt periodiek met een bewonersgroep en informeert de huurders zolang het herhuisvestingsproces loopt. Woonplus en de bewonersgroep maken afspraken over de informatie die huurders ontvangen, over de voortgang en de uitvoering van het project. Bij het uitblijven van een bewonersgroep heeft Woonplus de HOW als overlegpartner.

Sociaal Plan

Woonplus maakt in overleg met de bewonersgroep een Sociaal Plan voor het project. In het Sociaal Plan staan alle afspraken en regelingen die specifiek gelden voor het betreffende sloop- of vernieuwbouwplan. Het is gebaseerd op de regels en uitgangspunten van het Sociaal Statuut Uitverhuizen. Het Sociaal Plan bestaat onder meer uit de volgende onderdelen:

- aanleiding, het sloop- of vernieuwbouwplan en de planning;
- begeleiding huurders, spreekuren, huisbezoeken en communicatieplanning;
- regelingen, vergoedingen, voorzieningen en maatregelen voor huurders en voorwaarden.

Bij het ontbreken van een bewonersgroep stemt Woonplus het Sociaal Plan af met de HOW.

4.2 Informeren huurders

Woonplus heeft de inspanningsverplichting om huurders zo tijdig en goed mogelijk te informeren over de voortgang van het project. In het traject voorafgaand aan de peildatum van het uitverhuizen kiest Woonplus per project de best passende vorm hiervoor. Zo kunnen bewoners bezocht worden voor een kennismakingsgesprek of wordt er gebruik gemaakt van een spreekuur of bewonersbijeenkomsten.

4.3 Herhuisvestingsurgentie

In de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 is vastgesteld dat Woonplus een herhuisvestingsurgentie mag toekennen in verband met de sloop of renovatie in onbewoonde staat (vernieuwbouw). Met een toegekende herhuisvestingsurgentie krijgt de huurder voorrang op 'gewone' woningzoekenden in de regio Rotterdam. De herhuisvestingsurgentie is gebaseerd op het zoekprofiel dat Woonplus opstelt. Hierbij wordt rekening gehouden met de gezinssamenstelling ten tijde van de peildatum.

De herhuisvestingsurgentie wordt gekoppeld aan de inschrijving bij Woonnet Rijnmond. Indien een huurder nog niet ingeschreven is als woningzoekende bij Woonnet Rijnmond wordt dit, na akkoord van de huurder, geregeld door Woonplus. Eventuele inschrijfkosten bij Woonnet Rijnmond zijn voor rekening van Woonplus.

Verder gelden de regionale uitvoeringsregels, de passendheidstoets en de Europaregeling (inkomenstoets). In het Sociaal Plan geeft Woonplus nadere invulling aan de inhoud en regels van de herhuisvestingsurgentie.

4.4 Extra hulp en/of begeleiding

Herhuisvesting is een ingrijpend proces. Woonplus en de bewonersgroep maken desgewenst afspraken over de ondersteuning die Woonplus biedt aan de betrokken huurders. Dit wordt vastgelegd in het Sociaal Plan.

Woonplus begeleidt in overleg met betreffende huurder de verhuizing zo goed mogelijk. Ook over bijvoorbeeld het aanvragen van huurtoeslag en WMO-voorzieningen kan Woonplus de huurder informeren.

Wanneer individuele huurders in de knel komen, zoekt Woonplus in alle redelijkheid en billijkheid naar mogelijkheden om tot een oplossing te komen.

4.5 Terugkeermogelijkheden nieuw ontwikkeld wooncomplex

Per project onderzoekt Woonplus de mogelijkheden tot terugkeer. Terugkeer naar het nieuw te ontwikkelen wooncomplex is niet gegarandeerd. Eventuele mogelijkheden voor terugkeer legt Woonplus vast in het Sociaal Plan.

4.6 Spijtoptantenregeling

Huurders die vanwege de sloop- of renovatieplannen een andere woning buiten het plangebied hebben aanvaard, kunnen gebruikmaken van de zogenaamde spijtoptantenregeling. Dit kan, tot een jaar na de verhuizing, indien de huurder niet kan aarden in de nieuwe woning. Huurder dient een schriftelijk verzoek in bij Woonplus tot terugkeer naar het plangebied. Woonplus toetst of de omstandigheden terugkeer naar het plangebied mogelijk maken. Spijtoptanten kunnen geen aanspraak maken op verhuiskostenvergoedingen.

Spijtoptanten moeten voldoen aan de geldende lokale en regionale regels en wetgeving (onder andere de passendheidstoets) om in aanmerking te komen voor terugkeer. Woonplus doet een eenmalig aanbod via directe bemiddeling.

5. Leefbaarheid

5.1 Woonomgeving

Woonplus vindt het van belang dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is en zet zich tot aan de sloop of vernieuwbouw in voor de leefbaarheid van het wooncomplex en de woonomgeving. Woonplus, gemeente Schiedam, de huurderscommissie, de bewonersgroep en eventuele andere partijen maken hierover nadere afspraken, die worden vastgelegd in het Sociaal Plan. Om leegstand en krakers te voorkomen, maakt Woonplus gebruik van een leegstandsbeheerder. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de leefbaarheid en veiligheid in de openbare ruimte.

5.2 Noodzakelijke reparaties woningen en algemene ruimten

Woningen die gesloopt worden of met vernieuwbouw te maken krijgen, blijft Woonplus onderhouden. Het gaat dan om de noodzakelijke reparaties, zoals het oplossen van een lekkage. Uitgangspunt is dat bij reparaties het bestaande wordt gerepareerd en geen onderdelen worden vernieuwd.

6. Geldigheid en evaluatie

Dit Sociaal Statuut Uitverhuizen is geldig voor de termijn van vijf jaar of zo veel langer als nodig is om tot een opvolgend statuut te komen. Het statuut wordt aan het einde van de looptijd geëvalueerd. Op basis van de evaluatie wordt, indien nodig, een nieuw statuut opgesteld. Als binnen deze vijf jaar externe factoren, gewijzigde wet- en regelgeving of knelpunten in de uitvoering aanleiding geven tot vroegtijdige wijzigingen en/of aanpassingen, is het mogelijk om het bestaande Sociaal Statuut Uitverhuizen tussentijds aan te passen.

Dit statuut is 5 jaar
geldig of zoveel
langer als nodig is
om tot een nieuw
te komen.

Ondertekening deelnemende partijen

Aldus is het Sociaal Statuut Uitverhuizen 2024-2028 bij verhuizing in verband met sloop of vernieuwbouw vastgesteld op **30 januari 2024** en overeengekomen met de hierna genoemde partijen, zijnde vertegenwoordigd door vermelde personen:

Woonplus Schiedam

*De heer E. Klep
(Directeur-bestuurder)*

**Bestuur Huurdersbelangen
Organisatie Woonplus**

*De heer S. Ali
(Voorzitter)*

Begripsbepalingen

De begrippenlijst is bedoeld ter verduidelijking van de communicatie bij een uitverhuizing in verband met sloop of renovatie.

Bewonersgroep

De overlegpartner vanuit de huurders van Woonplus bij het opstellen van een Sociaal Plan is een lokale groep huurders en/of bewoners die optreedt namens de bewoners van het complex of buurt. Dit kan een bestaande bewonerscommissie zijn of een samen te stellen projectgebonden planteam/ werkgroep/ klankbordgroep. Indien de bewonersgroep ontbreekt, is de HOW de overlegpartner.

Bewonerscommissie

Dit is een commissie van huurders van een wooncomplex die de belangen behartigt van alle huurders van dat complex (artikel 1g Overlegwet).

Herhuisvesting

De activiteiten van de huurder om een andere woning te kiezen en vervolgens naar de andere woning te verhuizen. Daarbij biedt Woonplus desgewenst ondersteuning en stelt een verhuiskostenvergoeding ter beschikking.

Herhuisvestingsurgentie

Een herhuisvestingsurgentie wordt afgegeven door Woonplus wanneer zij besluit de woning te slopen/reoveren/vernieuwbouwen en de bewoners uit te verhuizen. Alleen aan huurders met een vast huurcontract wordt een herhuisvestingurgentie afgegeven. Huurders met een tijdelijk huurcontract komen hiervoor niet in aanmerking. Met een urgentieverklaring heeft een huurder voorrang op de andere woningzoekenden. In deze verklaring wordt bepaald voor welk woningtype men voorrang heeft.

Huurbeëindiging

Het opzeggen van de huurovereenkomst door Woonplus op grond van 'dringend eigen gebruik' in verband met sloop of vernieuwbouw.

Huurder

De persoon die een huurovereenkomst voor een onbepaalde tijd heeft gesloten met Woonplus, voor een woning binnen haar bezit. De huurder heeft een huisvestigingsvergunning en is ingeschreven in de Basis Registratie

Personen op dit woonadres op het moment van de vooraankondiging. De rechten en plichten van dit statuut worden verleend aan de huurder.

Huurdersorganisatie

Vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders (artikel 1f Overlegwet). De huurdersorganisatie (HOW) is een representatieve vertegenwoordiging van huurders en/of bewonerscommissies van Woonplus en behartigt de complex overstijgende belangen.

Inspanningsverplichting

Een toezegging om zich in te spannen om een bepaald resultaat te bereiken, zonder dat dit resultaat gegarandeerd is.

Peildatum

De datum waarop wordt gestart met uitverhuizen. Vanaf deze datum hebben bewoners die verhuizen recht op een verhuiskostenvergoeding en een herhuisvestingsurgentie. Voordat een peildatum wordt vastgesteld, is er altijd een sloop- of vernieuwbouwbesluit nodig.

Renovatie

Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan (artikel 220 lid 2 Boek 7 BW). Renovatie leidt in het algemeen tot een toename van het woongenot. Dit is de maatstaf om te bepalen of er überhaupt sprake is van renovatie. In dit statuut betreft het renovatie waarbij de voortzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is (vernieuwbouw).

Sloop

Het afbreken van een wooncomplex.

Sociaal Plan

Woonplus stelt samen met de bewonersgroep en/of de huurdersorganisatie (HOW) het Sociaal Plan op. Het Sociaal Plan is een uitwerking op maat van dit statuut en geldt voor het betreffende wooncomplex in een specifiek project.

Terugkeermogelijkheid

De mogelijkheid om terug te keren naar het complex of nieuwbouw in de wijk of buurt. Deze mogelijkheden worden in het Sociaal Plan op complexniveau vastgelegd.

Vooraankondiging

De brief waarin Woonplus het besluit van voorgenomen sloop of vernieuwbouw met beëindiging van de huurovereenkomst vanwege dringend eigen gebruik aankondigt. Op dat moment zijn de rechten en plichten uit dit statuut van kracht.

Verhuiskostenvergoeding

Een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding is door de minister vastgesteld en wordt jaarlijks voor 1 maart geïndexeerd. Huurders krijgen deze vergoeding als ze moeten verhuizen vanwege sloop of ingrijpende renovatie.

Vernieuwbouw

Ingrijpende renovatie die alleen in onbewoonde staat kan plaatsvinden.

Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)

De Wet op het overleg huurders verhuurder, kortweg de Overlegwet, geeft de huurdersorganisatie en bewonerscommissie onder andere recht op informatie, overleg en advies.

Wooncomplex

Een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden (woningen) die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen in de administratie van Woonplus.

Zelf Aangebrachte Verandering (ZAV)

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering of toevoeging aan de woning met schriftelijke toestemming van en registratie bij Woonplus.

