

Sociaal Statuut bij sloop en ingrijpende werkzaamheden

Status: definitief – 3 april 2023

Sociaal statuut

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het *'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid daarbij van de bewoners van die woongelegenheden'*.

Dit reglement wordt het Sociaal Statuut of Sociaal Reglement genoemd. In de rest van dit document wordt de term Sociaal Statuut gehanteerd. Met ingrijpende voorzieningen worden ingrijpende werkzaamheden bedoeld.

Op basis van een Sociaal Statuut schrijft Volkshuisvesting voor ieder project waar sloop en/of ingrijpende werkzaamheden onderdeel van uitmaken, een meer op maat gemaakt Sociaal Plan. In geval van niet ingrijpende werkzaamheden kan Volkshuisvesting ervoor kiezen om een (eenvoudiger) Sociale Paragraaf te schrijven, maar dat is niet verplicht.

Met dit Sociaal Statuut legt Volkshuisvesting vast welke rechten zij in het algemeen verleent aan haar huurders in het kader van sloop en ingrijpende werkzaamheden. De inhoud van dit Sociaal Statuut kan in geen geval afdoen aan de verplichtingen van huurders die uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeien, zoals bijvoorbeeld de verplichting om Volkshuisvesting in staat te stellen om de werkzaamheden uit te voeren.

Inhoudsopgave

- A. Algemene bepalingen
- B. Bewonersparticipatie
- C. Procedure bij sloop
- D. Procedure bij ingrijpende werkzaamheden
- E. Overige vergoedingen
- F. Slotbepalingen

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 – Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

Reguliere huurovereenkomst: Een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW gesloten voor onbepaalde tijd, 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 huurovereenkomst die is aangegaan voor ten hoogste twee jaren;

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. Naar de huurder wordt verwezen in mannelijk enkelvoud (hij/zijn/hem); daarmee wordt bedoeld te verwijzen naar de huurder in het algemeen, ongeacht het geslacht.

<u>Sloop:</u>	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;
<u>Ingrijpende werkzaamheden:</u>	Werkzaamheden waardoor de woning (tijdelijk) niet bewoonbaar is. Ingrijpende werkzaamheden bestaan uit renovatie, dringende werkzaamheden en/of overige werkzaamheden.
<u>Renovatie:</u>	Gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging, waardoor het woongenot verhoogd wordt.
<u>Dringende werkzaamheden:</u>	Werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld tot na het einde van de huurovereenkomst, bijvoorbeeld planmatig onderhoud.
<u>Overige (niet dringende) werkzaamheden:</u>	Alle werkzaamheden die geen renovatie of dringende werkzaamheden zijn.
<u>Gemengd project:</u>	Een project dat werkzaamheden uit twee of meer categorieën (sloop, renovatie, dringende werkzaamheden en/of overige werkzaamheden) omvat.
<u>Sociaal plan/</u>	Een schriftelijk stuk waarin de rechten van huurders in het kader van een concreet project nader projectspecifiek uitgewerkt zijn waarbij maatwerk van toepassing kan zijn.
<u>Peildatum:</u>	De datum vanaf welk moment de huurder concreet rechten aan het sociaal plan kan ontleen.
<u>Sloopbesluit:</u>	Het besluit van Volkshuisvesting waarin zij bepaalt dat een aantal concreet benoemde woningen of objecten worden gesloopt.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit reglement is vastgesteld op 17 april 2023 door de bestuurder van Volkshuisvesting na advies van de huurdersorganisatie HOVAR, die haar huurders vertegenwoordigt en de gemeente. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt of in zijn geheel wordt beëindigd. Twee jaar na de ingangsdatum van dit sociaal statuut wordt deze door Volkshuisvesting en HOVAR gezamenlijk geëvalueerd.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op basis van een reguliere huurovereenkomst verhuurde woningen van Volkshuisvesting die gesloopt worden of waaraan ingrijpende werkzaamheden worden uitgevoerd. Huurders kunnen niet rechtstreeks aanspraak maken op de inhoud van dit reglement, maar Volkshuisvesting gebruikt de inhoud ervan als uitgangspunt voor het opstellen van een Sociaal Plan. Dit sociaal statuut is niet van toepassing op niet-dringende werkzaamheden en ook niet op andere werkzaamheden die niet ingrijpend zijn.
- 3.2 Dit reglement is in ieder geval niet van toepassing indien:
- de huurovereenkomst door de huurder is opgezegd vóór de peildatum;
 - de huurder niet zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde;
 - de huurder op andere – niet enkel aan de werkzaamheden gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten, bijvoorbeeld in geval van ontbinding wegens tekortkomingen van

de huurder of in geval van opzegging van de huur op grond van de bestemming als studentenwoning.

B. Bewonersparticipatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Volkshuisvesting stelt huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop of ingrijpende werkzaamheden. Voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken, streeft Volkshuisvesting ernaar huurders waar mogelijk mee te nemen bij de voorbereiding van deze plannen. Volkshuisvesting houdt zich aan de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de Woningwet. Voor de afspraken over participatie van huurders d.m.v. klankbordgroepen, projectcommissies, bewonerscommissie en de huurdersorganisatie wordt verwezen naar de samenwerkingsovereenkomst die Volkshuisvesting met HOVAR en de Bewonerscommissies heeft gesloten.
- 4.2 In de Overlegwet en in de Woningwet is vastgesteld wat het overlegrecht, informatierecht en het adviesrecht van huurders is. Deze overlegwet bepaalt dus over welke onderwerpen de huurders kunnen meepraten, meedenken, meebeslissen en waarin zij ondersteuning kunnen krijgen. Dit brengt voor huurders ook een aantal rechten maar ook verplichtingen met zich mee.

C. Procedure bij sloop

Artikel 5 – Wanneer is sloop mogelijk en hoe informeert Volkshuisvesting huurders?

- 5.1 Sloop van het gehuurde is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van Volkshuisvesting bepaald heeft dat de huurovereenkomst beëindigd wordt. Volkshuisvesting streeft ernaar om, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel te informeren over de plannen en de gevolgen die deze voor hem hebben.
- 5.2 In het gesprek en/of de brief komt onder andere aan de orde:
- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop door Volkshuisvesting;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit statuut;
 - het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van de woonwensen;
 - voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd, wijkvoorkeur e.d.;
 - het inventariseren van door huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
 - het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
 - het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door Volkshuisvesting aan huurder bevestigd. De huurder heeft drie weken de gelegenheid te reageren indien hij het niet eens is met de weergave van de afspraken.
- 5.3 In het Sociaal Plan voor een sloopproject wordt onder meer het volgende bepaald:
- 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 de huurder concreet rechten aan dit reglement kan ontlelen;

- de project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen; en
- het vaste aanspreekpunt voor huurders.

Artikel 6 – Wat doet Volkshuisvesting om de huurder aan een nieuwe woning te helpen?

- 6.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten vanwege beëindiging van het huurcontract, is er zelf voor verantwoordelijk om via het woonruimteverdeelsysteem een passende woning te vinden. Daarbij kan hij advies en ondersteuning van Volkshuisvesting krijgen.
- 6.2 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten en voldoet aan de toewijzingscriteria krijgt een urgentieverklaring als woningzoekende (stadsvernieuwingsurgentie). Als huurder met urgentie reageert op een woning, krijgt hij voorrang bij de toewijzing. De reguliere toewijzingscriteria zijn van toepassing.
- 6.3 Volkshuisvesting kan ervoor kiezen na minimaal 6 maanden na peildatum rechtstreeks een passend aanbod te doen aan huurder. Volkshuisvesting is niet verplicht om te zorgen dat de huurder daadwerkelijk een nieuwe woning vindt die aan zijn wensen voldoet. Als een huurder niet voldoende op beschikbare woningen reageert en/of een door Volkshuisvesting rechtstreeks gedaan passend aanbod afwijst, kan dat betekenen dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.
- 6.4 Afhankelijk van de situatie kan Volkshuisvesting besluiten dat huurders die vanwege sloop naar nieuwbouw (op de locatie van de te slopen woning(en)) willen terugkeren voorrang krijgen ("terugkeergarantie"). In het Sociaal Plan wordt vastgelegd of alle huurders dan wel bepaalde huurders in aanmerking komen voor zo'n terugkeergarantie.
- 6.5 Als er meerdere huurders met urgentieverklaring of terugkeergarantie reageren op dezelfde woning, wordt de woning toegewezen op basis van de volgorde die volgt uit de dan geldende Huisvestingsverordening. Indien de huisvestingsverordening daarvoor geen regeling geeft, wordt de woning toegewezen op volgorde van deze criteria:
 - a. Vroegste ingangsdatum urgentie of terugkeergarantie;
 - b. Vroegste inschrijfdatum en -tijdstip in het woningzoekenderegister;
 - c. Doorstromer en herstarter vóór starter;
 - d. Vroegste reactiedatum en -tijdstip.
- 6.6 Afhankelijk van de situatie kan Volkshuisvesting besluiten dat huurders aan wie een terugkeergarantie is toegekend terwijl rechtstreeks verhuizen van de sloopwoning naar de nieuwbouwwoning niet mogelijk is, tijdelijke huisvesting in een wisselwoning aangeboden wordt door Volkshuisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouwwoning. Dat wordt in het Sociaal Plan vastgelegd.

Artikel 7 – Op welke vergoeding hebben de huurders recht?

- 7.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop, zal Volkshuisvesting huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten. Hierbij geldt het jaarlijks door de minister vastgestelde minimumbedrag als bedoeld in artikel 7:275 lid 4 BW.
- 7.2 Als Volkshuisvesting de huurder ondersteunt bij het verhuizen naar en/of inrichten van de nieuwe woning, kan worden afgesproken dat de tegemoetkoming in ruil daarvoor lager wordt vastgesteld.
- 7.3 In het Sociaal Plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder. Bij de uitbetaling in twee termijnen wordt de helft uitbetaald na ondertekening van het huurcontract van de nieuwe woonruimte of, als Volkshuisvesting een wisselwoning aanbiedt, na ondertekening van de overeenkomst van de wisselwoning. Het resterende bedrag wordt uitbetaald na correcte en tijdige oplevering van de te verlaten woning.

- 7.4 Huurder kan per project, als omschreven in het toepasselijke sociaal plan, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.

Artikel 8 – Welk onderhoud wordt verricht tot aan moment van sloop?

- 8.1 Vanaf het moment dat Volkshuisvesting een sloopbesluit heeft genomen, worden in de woning geen ingrepen meer uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin.
- 8.2 Volkshuisvesting zal in de periode vanaf de bekendmaking van een sloopbesluit alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Volkshuisvesting houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 8.3 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden.
- 8.4 De huurprijs wordt vanaf peildatum bevroren.

Artikel 9 – Welke aandacht is er voor de leefbaarheid tot het moment van sloop?

- 9.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor het waarborgen van leefbaarheid van buurten en complexen. Volkshuisvesting neemt maatregelen om eventuele onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien en sluit voorzieningen voor gas, water en elektra af.
- 9.2 In geval van overlast maakt Volkshuisvesting afspraken met haar netwerkpartners om de veiligheid van de bewoners te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd over de leefbaarheid.

D. Procedure bij ingrijpende werkzaamheden

Artikel 10 – Wanneer is de uitvoering van ingrijpende werkzaamheden mogelijk en hoe informeert Volkshuisvesting huurders?

- 10.1 Huurder is gehouden om Volkshuisvesting in de gelegenheid te stellen om ingrijpende werkzaamheden aan het gehuurde uit te voeren. Volkshuisvesting kondigt deze werkzaamheden zo mogelijk op redelijke termijn aan, rekening houdend met de belangen van huurders. Daarbij omschrijft Volkshuisvesting de uit te voeren werkzaamheden en vermeldt de (indicatieve) planning van deze werkzaamheden.
- 10.2 Huurder is gehouden om Volkshuisvesting in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren als Volkshuisvesting hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij clustergewijze renovatie – waarbij meerdere woongelegenheden betrokken zijn die een bouwkundige eenheid vormen – wordt een voorstel van Volkshuisvesting geacht redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt, conform de algemene huurvoorwaarden en artikel 7:220 BW.
- 10.3 Volkshuisvesting maakt in haar voorstel duidelijk welke verbeteringen zij in, aan en om het gehuurde zal doorvoeren. Ook geeft Volkshuisvesting daarbij aan of deze verbeteringen een huurverhoging

en/of verhoging van de servicekosten met zich meebrengen. In dat geval specificeert Volkshuisvesting de huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs en/of de nieuwe servicekosten. Ook zal Volkshuisvesting in haar voorstel de (indicatieve) planning van de werkzaamheden aangeven.

- 10.4 Indien er sprake is van een gemengd project, zal Volkshuisvesting dit in haar voorstel uiteenzetten en specificeren. Als de huurder niet instemt met het voorstel ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden, is hij toch verplicht om medewerking te verlenen aan de dringende werkzaamheden.
- 10.5 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, maakt Volkshuisvesting in haar voorstel duidelijk welke onderdelen een vast onderdeel van het voorstel uitmaken en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet of aangepast uit te voeren zijn. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, specificeert Volkshuisvesting dit.
- 10.6 In het Sociaal Plan voor een project wordt onder meer het volgende bepaald:
- 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 de huurder concreet rechten aan dit reglement kan ontleen; en
 - de project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.
- 10.7 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan Volkshuisvesting besluiten om met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek aan te gaan om hun wensen te inventariseren. Dit besluit kan ook worden genomen, nadat de respons op het voorstel duidelijk is.
- 10.8 In haar voorstel geeft Volkshuisvesting aan of, en zo ja, op welke vergoeding en andere maatregelen de huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 10.9 Zodra Volkshuisvesting gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 11 – Wanneer regelt Volkshuisvesting tijdelijke voorzieningen?

- 11.1 In principe vinden werkzaamheden plaats in bewoonde staat. Als de woning door de werkzaamheden tijdelijk niet bewoonbaar is, is sprake van ingrijpende werkzaamheden. Volkshuisvesting voorkomt dat zoveel mogelijk door te zorgen dat de woning bewoonbaar blijft tijdens de werkzaamheden.
- 11.2 Volkshuisvesting neemt tot uitgangspunt dat een woning bewoonbaar is als basisvoorzieningen zoals douche, toilet, keuken en andere voor de bewoning essentiële onderdelen van de woning zoals dak of vloer tijdens de werkzaamheden of het grootste deel daarvan gebruikt kunnen worden. Een woning is ook bewoonbaar als Volkshuisvesting tijdelijk voorzieningen in of bij de woning treft om de niet beschikbare voorzieningen tijdens de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk te vervangen. Voorbeelden van tijdelijke voorzieningen zijn:
- gemeenschappelijk toegankelijke (rust)ruimten waar bewoners zich even terug kunnen trekken als de overlast voor korte tijd hevig is; deze ruimten zijn zodanig ingericht dat bewoners er enkele uren kunnen verblijven;
 - een doucheruimte;
 - een tijdelijk toilet;
 - een elektrische kookplaat;

- een wisselwoning of logeerwoning voor tijdelijke bewoning.
- 11.3 In geval van werkzaamheden waarbij de woning bewoonbaar blijft, zal Volkshuisvesting de huurder vooraf informeren of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden. De huurder hoeft de woning niet volledig te ontruimen. Het kan nodig zijn dat bewoners eigendommen veilig (moeten) stellen binnen of buiten de woning. In het Sociaal Plan wordt vermeld of Volkshuisvesting de opslag en eventuele bewaking van de inboedel faciliteert.
- 11.4 In geval van ingrijpende werkzaamheden waarbij de huurder de woning tijdelijk moet verlaten zal vooraf duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden en hoe hij de woning aan Volkshuisvesting dient op te leveren. In het Sociaal Plan wordt vermeld of Volkshuisvesting de opslag en eventuele bewaking van de inboedel faciliteert.

Artikel 12 – Wat doet Volkshuisvesting om de huurder tijdelijk aan vervangende huisvesting te helpen?

- 12.1 In het Sociaal Plan vermeldt Volkshuisvesting of de huurder bij ingrijpende werkzaamheden recht heeft op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Volkshuisvesting probeert bij de keuze voor een wisselwoning rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen. Huurder heeft in dit geval géén recht op de wettelijke vergoeding “tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten” (BW art.7:220 lid 5 & 6). Huurder heeft in dit geval ook geen recht op vergoedingen voor overlast/ongemakken.
- 12.2 Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder géén huurprijs verschuldigd. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting. De huurbetalingsverplichting van de eigen woning blijft gehandhaafd (het huurcontact loopt door).
- 12.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn opgeleverde 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 de huurder vergoed.

Artikel 13 – Op welke vergoeding hebben de huurders recht?

- 13.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met ingrijpende werkzaamheden, zal Volkshuisvesting huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten. Hierbij geldt het jaarlijks door de minister vastgestelde minimumbedrag als bedoeld in artikel 7:275 lid 4 BW.
- 13.2 Als Volkshuisvesting de huurder ondersteunt bij het verhuizen naar en/of inrichten van de tijdelijke woning en/of bij het terugverhuizen naar en/of opnieuw inrichten van de gehuurde woning na voltooiing van de werkzaamheden, kan worden afgesproken dat de tegemoetkoming in ruil daarvoor lager wordt vastgesteld. Als Volkshuisvesting een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning ter beschikking stelt, heeft de huurder geen recht op een tegemoetkoming.
- 13.3 In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder. Bij de uitbetaling in twee termijnen wordt de helft uitbetaald na oplevering van de gehuurde woning door Volkshuisvesting aan huurder. Het resterende bedrag wordt uitbetaald na de oplevering van de gehuurde woning aan de huurder.

- 13.4 Huurder kan per project, als omschreven in het toepasselijke sociaal plan, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.

Artikel 14 – Wat regelt Volkshuisvesting nog meer?

- 14.1 Volkshuisvesting is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de aannemer en andere partijen die werkzaamheden verrichten in en om de woningen. Het gaat om de volgende zaken:
- inrichting van schoonmaak van de werkplek;
 - gedrag en houding van medewerkers op de werkvloer;
 - maatregelen om schades te voorkomen;
 - het regelen van adequate verzekeringen en regelingen bij schades;
 - een goede klachtenprocedure en toezicht op correcte uitvoering daarvan.

E. Overige vergoedingen

Artikel 15 – Zelf aangebrachte voorzieningen en aanpassingen vanuit de WMO

- 15.1 Indien huurder door de ingreep onvermijdbare (voorziene) schade lijdt aan Zelf Aangebrachte Voorzieningen waarvan de huurder zonder de ingreep gedurende de resterende huurperiode had kunnen genieten, treedt Volkshuisvesting met de huurder in overleg over een oplossing. Als Volkshuisvesting voorafgaand goedkeuring heeft verleend voor het aanbrengen van de ZAV en Volkshuisvesting daarbij geen voorbehoud heeft gemaakt voor verwijdering in geval van werkzaamheden, onderzoekt Volkshuisvesting of het mogelijk is om de ZAV zoveel mogelijk ongemoeid te laten. De bewijslast ten aanzien van de goedkeuring rust op de huurder. Als Volkshuisvesting beschikt over een goedkeuringsverklaring, verstrekt zij die aan de huurder. Als Volkshuisvesting geen voorafgaande toestemming heeft verleend voor het aanbrengen van de ZAV, beoordeelt Volkshuisvesting of zij de toestemming zou hebben verleend of afgewezen als die was gevraagd. De huurder moet daarvoor alle door Volkshuisvesting gevraagde informatie aanleveren. Is de conclusie dat Volkshuisvesting de toestemming zou hebben verleend als die was gevraagd, dan zoeken partijen gezamenlijk naar een oplossing die zowel recht doet aan het belang van de huurder als van Volkshuisvesting. Ontbreekt de voorafgaande toestemming en zou die ook niet zijn verleend, dan komt de verwijdering van de ZAV voor rekening en risico van huurder. Als de ZAV na de werkzaamheden niet kan worden teruggeplaatst, is Volkshuisvesting geen vergoeding verschuldigd aan huurder.
- 15.2 Indien vanwege de “Wet Maatschappelijke Ondersteuning” (WMO) zaken in een woning zijn aangebracht die vanwege de werkzaamheden verwijderd moeten worden of niet meer bruikbaar zijn, draagt de verhuurder zorg voor het in overleg met huurder en gemeente terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionele kwaliteit. Huurder is verplicht om een nieuwe WMO-aanvraag in te dienen of andere handelingen te verrichten die nodig zijn om de kosten te beperken of de aanpassing te bevorderen.

Artikel 16 – Andere regels over vergoedingen

- 16.1 In het Sociaal Plan wordt bepaald of Volkshuisvesting aan huurders die in verband met sloop naar een andere woning verhuizen een compensatie aanbiedt voor de dubbele huur die zij verschuldigd zijn over de periode van de feitelijke verhuizing. Deze compensatie is in geen geval hoger dan éénmaal de maandhuur van de te slopen woning.
- 16.2 In het Sociaal Plan kan bepaald worden dat de huurder zijn recht op vergoedingen verliest als hij zijn verplichtingen in het kader van de werkzaamheden niet nakomt. Dat is alleen mogelijk voor zover in het Sociaal Plan een andere of (in totaal) hogere vergoeding is opgenomen dan het door de Minister bepaalde minimumbedrag aan verhuis- en inrichtingskosten.

- 16.3 Volkshuisvesting is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van dit reglement aanspraak kan maken.
- 16.4 Volkshuisvesting neemt in het Sociaal Plan een regeling op waaruit volgt in welke gevallen zij onkosten vergoedt aan huurder voor herinrichting als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden.
- 16.5 Volkshuisvesting kan huurders ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. In het Sociaal Plan wordt opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

F. Slotbepalingen

Artikel 17 – Geschillenregeling en hardheidsclausule

- 17.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waarbij Volkshuisvesting is aangesloten. Indien een of beide partijen het niet eens is/zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij(en) vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter.
- 17.2 Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en Volkshuisvesting verzoeken in zijn geval van dit reglement af te wijken. Volkshuisvesting neemt over dit verzoek binnen 30 dagen na ontvangst een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Artikel 18 – Meerdere huurders

- 18.1 Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en zijn ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Artikel 19 – Overgangsregeling definities

- 19.1 Indien een definitie in een bestaand sociaal plan of een sociale paragraaf van een specifiek project dat van kracht was op de ingangsdatum van dit document, niet overeenstemt met een in dit document gehanteerde definitie, blijft de definitie in het eerder opgestelde document van kracht gedurende de looptijd van het project.
- 19.2 De inhoud van dit Sociaal Statuut doet niet af aan de inhoud van enig eerder vastgesteld sociaal plan of sociale paragraaf en brengt geen verandering in de rechten en plichten van huurders in projecten die ten tijde van de vaststelling van dit Sociaal Statuut al zijn aangekondigd.

Arnhem, 9 september

Behandeld : Imke Mokveld / Haiko ter Heide
Onderwerp : Sociaal plan Vissenbuurt

Geachte Raad van de gemeente Arnhem,

De Startnotitie Vissenbuurt is momenteel onderdeel van uw politieke beraadslagingen. Woensdag 4 juli jl heeft een eerste informatieve avond plaatsgevonden waarin insprekers hun bijdrage konden leveren in dit dossier. Naast de insprekers uit de buurt heeft ook een vertegenwoordiger van Volkshuisvesting u te woord gestaan.

In de door u als raad gestelde vragen bleek uw wens om meer inzicht te krijgen in het op dit moment in concept gereed zijnde Sociaal plan van de Vissenbuurt.

In dit schrijven geven wij u nadere duiding over totstandkoming, inhoud en besluitvorming van dit concept sociaal plan.

Totstandkoming

Als basis voor de gesprekken over een sociaal plan geldt datgene wat in de woningwet is opgenomen. Dit is door Volkshuisvesting verwerkt in haar “sociaal statuut” dat u als bijlage aantreft.

In de zomer van 2023 zijn er bij 150 van de 186 woningen huisbezoeken bij bewoners afgelegd. Bij 36 woningen bleek dit niet mogelijk of werd een bezoek niet op prijs gesteld. In deze gesprekken is aangegeven dat er een projectcommissie opgericht zou worden om mee te praten over de toekomst van de wijk. Hierop hebben een 30-tal buurtbewoners aangegeven mee te willen praten. Gezien dit grote aantal is in een tweetal oprichtingsvergaderingen begin 2024 besloten om 2 aparte groepen te vormen. De eerste groep richt zich samen met gemeente, VHV en omwonenden op de startnotitie. De tweede groep richt zich samen met VHV op het sociaal plan. In de projectcommissie “sociaal plan” hebben een 10-tal huurders zitting genomen.

In de eerste helft van dit jaar hebben een 5-tal bijeenkomsten over het sociaal plan plaatsgevonden. Hierin zijn de wensen uit de buurt geïnventariseerd, van een antwoord voorzien en waar mogelijk verwerkt in het sociaal plan. Hierbij zijn tevens de vragen en wensen meegenomen die door de huurders in de huisbezoeken of via brief- of mailvorm aan Volkshuisvesting kenbaar zijn gemaakt.

Inhoud

Vanuit de huurders zijn wensen geuit die afwijken van ons sociaal statuut en die om een aanvullende regeling vroegen. Op een drietal punten is ons standaard sociaal statuut aangevuld tot het nu in concept voorliggende “sociaal plan Vissenbuurt”. Dit betreft:

- 1) Terugkeergarantie Alle huidige huurders in de Vissenbuurt krijgen bij het aanbieden van huurwoningen in de vernieuwde Vissenbuurt voorrang op andere huurders.
- 2) Huurgewenning Huurders die na vertrek uit de Vissenbuurt in de volgende sociale huurwoning met een hogere huursom worden geconfronteerd, kunnen in aanmerking komen voor een huurgewenningsbijdrage.
- 3) Persoonlijke begeleiding Na vaststelling van het sociaal plan zijn medewerkers van Volkshuisvesting beschikbaar om de huurders bij te staan en te helpen. Dit gebeurt door persoonlijke contacten met extra huisbezoeken en door het instellen van een spreekuur in de buurt.

Besluitvorming

Het concept sociaal plan is opgesteld in overleg met de projectcommissie sociaal. Bij de bespreking waren tevens toehoorders van de gemeente en de huurdersvereniging HOVAR aanwezig. Deze toehoorders hebben met name toegezien op de gevolgde procesgang en samenwerking. Vanuit de HOVAR is op gezette momenten ook ervaring van elders gedeeld. In juli 2024 is op het concept sociaal plan zowel vanuit de projectcommissie van bewoners als vanuit de HOVAR een positief advies gegeven. Deze adviezen treft u als bijlage aan. Het concept sociaal plan is in route gebracht ter besluitvorming bij stichting Volkshuisvesting. Naar verwachting vindt besluitvorming hierover eind september plaats zodat de ingangsdatum 1 oktober 2024 kan zijn.

Vanaf de ingangsdatum is het sociaal plan openbaar en zullen alle huurders persoonlijk worden geïnformeerd over de details van dit sociaal plan. Om die reden zijn wij van mening dat openbaarmaking van het concept sociaal plan voor vaststelling niet zorgvuldig is. Evenwel is er de gelegenheid voor raadsleden om het concept-sociaal plan in te zien. Hiertoe kan een afspraak gemaakt worden bij Volkshuisvesting.

We hopen dat onze brief voldoende informatie geeft om het agendapunt “startnotitie Vissenbuurt” goed te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Imke Mokveld
Manager Vastgoed en ontwikkeling
Volkshuisvesting Arnhem

Bijlagen

- 1) advies HOVAR / advies projectcommissie
- 2) sociaal statuut Volkshuisvesting

Van: Voorzitter Hovar <voorzitter@hovar.nl>

Verzonden: vrijdag 12 juli 2024 11:28

Aan: Haiko ter Heide <h.t.heide@volkshuisvesting.nl>

Onderwerp: Advies Sociaal Plan Vissenbuurt

Geachte heer ter Heide, Beste Haiko,

Hierbij ontvang je het advies van de Hovar met betrekking tot het Sociaal Plan wat hoort bij het project Vissenbuurt.

Wij, Hovar, geven hierbij een positief advies af voor het plan dat na 1 juli, inclusief de laatste veranderingen die besproken zijn in het laatste overleg, bij ons bekend is.

Reden voor het afgeven van een positief advies is o.a.;

- Positieve (werk)houding van Volkshuisvesting naar de bewoners in de projectgroep(en).
- Het gezien en gehoord worden van de bewoners wat ook terug te zien en te lezen is in het plan.
- Er ruimhartig wordt omgegaan met vergoedingen en vertrekwenen op het moment dat het plan in werking treedt.

Wat wij wel willen meegeven is dat er continu aandacht moet zijn en blijven op een goede en transparante communicatie tussen Volkshuisvesting en bewoners. Dat overlegtijden ook moeten passen in de agenda van mensen die werken en aangesloten zijn bij de projectgroepen. Als laatste ook de goede band die opgebouwd wordt in deze fase door te trekken naar de aankomende jaren waar jullie elkaar nodig zullen gaan hebben. Hierbij de toezegging dat de Hovar ook voor het verder traject betrokken blijft en aansluit bij overleggen als toehoorder want de regie ligt tenslotte bij de bewoners.

Hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Arjan Diepstraten
Voorzitter



St. Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem
Akkerwindestraat 45 | 6832 CS Arnhem
www.hovar.nl | info@hovar.nl

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 1 juli 2024 21:10

Aan: Haiko ter Heide <h.t.heide@volkshuisvesting.nl>

CC: voorzitter@hovar.nl <voorzitter@hovar.nl>; m.pastoor@volkshuisvesting.nl
<m.pastoor@volkshuisvesting.nl>

Onderwerp: Advies bewonerscommissie

Arnhem
01-07-2024

Geachte Volkshuisvesting,

Na aanleiding van de vele vergaderingen.

Waarin wij met z'n allen hebben kunnen debatteren en overleggen omtrent alle punten die wij belangrijk vinden.

Punten die goed zijn uitgelegd en zo samen uitgekomen zijn tot dit sociaal plan. Dit sociaal plan is door ons allen ontvangen.

De punten die nog extra besproken zijn tijdens het overleg op 1 juli jl. zijn ook door de buurtcommissie samen met Volkshuisvesting (Maike & Haiko) overeengekomen.

Namens de buurtcommissie,

[REDACTED]

<< 10 personen, namen bekend bij Volkshuisvesting>>