



WOON  
KRACHT  
10

# Sociaal Statuut

RAAMOVEREENKOMST TUSSEN  
WOONKRACHT10 EN HAAR HUURDERS

## **Sociaal Statuut**

### **Inleiding**

Het Sociaal Statuut is een raamovereenkomst tussen Woonkracht10 en de huurders van Woonkracht10. Deze raamovereenkomst bevat een totaalpakket aan afspraken en regelingen over de positie van bewoners bij sloop, sloop-nieuwbouw, renovatie of groot onderhoud van hun woning.

Het Sociaal Statuut geldt voor alle huurders van Woonkracht10 en wordt afgesproken en ondertekend door het bestuur van Woonkracht10 en de CombiRaad. De CombiRaad vertegenwoordigt alle huurders van Woonkracht10.

### **Uitgangspunten van het Sociaal Statuut**

Het Sociaal Statuut voldoet aan de volgende uitgangspunten:

#### *Duidelijke afspraken*

Iedere huurder heeft recht op dezelfde afspraken. Deze afspraken worden duidelijk opgeschreven. Zij zijn slechts op één manier uitlegbaar. Zo ontstaan er geen misverstanden of 'grijze' gebieden.

#### *Past bij de participatie nieuwe stijl*

De afspraken passen bij de manier waarop bij Woonkracht10 participatie plaatsvindt. Alle bewoners kunnen zich aansluiten bij een bewonersadviesgroep (BAG). De BAG vertegenwoordigt de huurders. De leden van de BAG worden vroeg betrokken, hebben invloed binnen de kaders van het project en beschikken over voldoende informatie om gelijkwaardig mee te praten. Zij kunnen voor ondersteunend advies een beroep doen op de gebiedscontactpersoon van de CombiRaad. De leden van de BAG betrekken de huurders die zij vertegenwoordigen op een zodanige wijze dat zij deelgenoot blijven van belangrijke procesmomenten waarin besluiten worden genomen of richtingen worden gekozen. Op deze momenten kunnen zij hun stem laten gelden door de leden van de BAG te adviseren.

#### *Wet en regelgeving*

Dit Sociaal Statuut bevat alle geldende wet- en regelgeving die op het moment van schrijven geldig is. Een herijking van het Sociaal Statuut vindt plaats bij wijzigende wet- en regelgeving.

### **Het Sociaal Plan**

Daarnaast is het mogelijk aanvullende locatiespecifieke afspraken te maken. Deze extra afspraken worden opgeschreven in een Sociaal Plan. Het Sociaal Plan wordt afgesproken en ondertekend door Woonkracht10 en de BAG die de huurders vertegenwoordigt binnen het werkgebied waar de werkzaamheden plaatsvinden.

## **1. Algemene afspraken**

Het Sociaal Statuut geldt voor ingrepen die het hele complex of deelcomplex betreffen en heeft betrekking op een van de volgende situaties:

- sloop en sloop/nieuwbouw,
- renovatieproject / planmatige werkzaamheden in combinatie met energetische maatregelen.

Het uitgangspunt is de mate waarin de ingrepen impact hebben op de persoonlijke levenssfeer van de bewoners. De beleving van de bewoners staat hierbij centraal en die wordt actief opgehaald. Tijdens het eerste overleg van het planteam van Woonkracht10 waar ook de CombiRaad bij aanwezig is, wordt overeengekomen of:

- het Sociaal Statuut van toepassing is;
- een bewonersadviesgroep wordt samengesteld;
- een Sociaal Plan wordt opgesteld.

### **1.1. Bewoners betrekken bij de besluitvorming**

#### **1.1.1. Voornemens**

Jaarlijks bespreekt Woonkracht10 met de CombiRaad de onderhoudsplannen en projecten. Voornemens tot ingrijpende grootschalige en kleinschalige verbeteringen in complexen of deelcomplexen en sloop of sloop/nieuwbouwprojecten passeren de revue. De CombiRaad denkt mee over deze voornemens en maakt gebruik van haar adviesrecht.

#### **1.1.2. Besluit**

Direct na het besluit vinden de volgende activiteiten plaats.

##### *Oprichten BAG*

Woonkracht10 informeert de huurders van het betreffende complex of deelcomplex en de gebiedscontactpersoon van de CombiRaad. Er wordt een BAG opgericht. Een gebiedscontactpersoon kan op verzoek van de huurders een BAG ondersteunen. Is er onvoldoende animo voor een BAG dan is de gebiedscontactpersoon het aanspreekpunt.

##### *De werkwijze*

Het Protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen (BAG) treedt in werking. Woonkracht10 en de BAG maken gebruik van de Werkwijzer BAG om goede afspraken over het project te maken. De medewerker van Woonkracht10 is onderdeel van het planteam van Woonkracht10 en vervult een sleutelrol richting de BAG.

##### *Projectspecifieke afspraken*

Het uitgangspunt is dat op de afspraken in dit Sociaal Statuut een aanvullend Sociaal Plan wordt opgesteld met projectspecifieke afspraken.

### **1.2. Een zorgvuldig communicatie- en informatieproces**

Woonkracht10 informeert de huurders zo spoedig en zo zorgvuldig mogelijk over haar plannen. Voor ieder project stemt het planteam van Woonkracht10 met de BAG het communicatietraject af. Zij werken met een werkwijzer waarvan het communicatietraject onderdeel is. Zij maken afspraken over de wijze waarop de bewoners geïnformeerd worden, hoe de informatie verspreid wordt en op welk moment. Hiervoor is een lijst beschikbaar met communicatiemiddelen die ingezet kunnen worden.

## 2. Vergoedingen en voorzieningen bij projecten in bewoonde staat

Het is niet de bedoeling dat de kaders van het Sociaal Statuut de ruimte beperken waarbinnen bewoners van een complex afspraken willen maken. De details worden vastgelegd in het Sociaal Plan. De kruisjeslijst (bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad waarin de onderwerpen en bevoegdheden van bewonersadviesgroepen worden weergegeven) helpt ons het raamwerk van het detail te onderscheiden.

<b>Sociaal Statuut</b>	<b>Sociaal Plan</b>
Wat voor iedereen hetzelfde moet zijn	Wat voor verschillende complexen anders kan zijn
Standaard	Maatwerk

### 2.1 Goed zorgen voor huurders

We willen goed voor onze huurders zorgen. Als goed verhuurder zorgt Woonkracht10 minimaal voor een veilig, warm en gezond thuis. Het uitgangspunt is dat we voor passende voorzieningen zorgen om dat te waarborgen waarbij we inspelen op de behoeften van de huurders als dat nodig is. In het Sociaal Plan spreken partijen vooraf af wat nodig is. Is het niet mogelijk om passende voorzieningen te treffen, dan ontvangen huurders een vergoeding van maximaal € 250,-.

#### *Veilig*

Huurders kunnen veilig verblijven in hun woning. Als er geen werkzaamheden plaatsvinden, kan de woning afgesloten worden. Huurders lopen tijdens de werkzaamheden geen gevaar als zij de instructies van de aannemer opvolgen.

#### *Warm*

De gebruiksruimtes kunnen worden verwarmd met extra verwarmingselementen geleverd door Woonkracht10/aannemer. Er wordt geen vergoeding gegeven voor extra energiekosten.

#### *Gezondheid*

De gezondheid van onze huurders loopt geen gevaar. We zorgen voor een gezonde en hygiënische leefomgeving.

### 2.2 Ongerief

Van een ongerief is sprake, wanneer hinder, last, ongemak en overlast ervaren wordt. Woonkracht10 probeert dit in alle gevallen zoveel mogelijk te beperken. In het Sociaal Plan worden hier verdere afspraken over gemaakt. We nemen een checklist op met mogelijke voorzieningen. De gebiedscontactpersoon sluit aan bij de BAG, dus hij/zij kan de deelnemers aan de BAG ondersteunen en adviseren zodat zij geen zaken vergeten af te spreken.

### 2.3 Schade

In dit Sociaal Statuut spreken we over materiële schade die veelal wordt uitgedrukt in een geldbedrag. De hoofdregel is dat iedereen zijn eigen schade draagt. Een verzekering kan een bepaalde schade dekken. Als een ander dan de gedupeerde verantwoordelijk is voor het optreden van de schade, kan de verantwoordelijke voor de schade aansprakelijk zijn en derhalve een schadevergoeding moeten betalen.

### *Verwijtbare schade*

De huurder moet maatregelen treffen en zijn medewerking verlenen om schade aan interieur en/of eigendommen te voorkomen. De huurder moet daartoe alle aanwijzingen van Woonkracht10 en/of de door haar ingeschakelde personen opvolgen. Als er toch schade ontstaat door nalatigheid van Woonkracht10 en/of de door haar ingeschakelde personen meldt de huurder die schade uiterlijk binnen twee werkdagen bij de eigen verzekeringsmaatschappij. Bovendien moet hij de schade binnen twee werkdagen schriftelijk melden bij de aannemer met het daarvoor bestemde schadeformulier. De aannemer zorgt ervoor dat Woonkracht10 binnen twee werkdagen een afschrift van dat schadeformulier ontvangt. Om vertraging in de afhandeling van de schade te voorkomen, moet de aannemer de schade eveneens binnen twee werkdagen aan zijn verzekeringsmaatschappij melden.

De schade wordt in onderling overleg geregeld of vastgesteld door een door verzekeraar te benoemen deskundige of door twee deskundigen, waarvan verzekerde en verzekeraar er ieder een benoemen. In het laatste geval benoemen beide deskundigen samen voor de aanvang van hun werkzaamheden een derde deskundige, die bij gebrek aan overeenstemming een bindende uitspraak zal doen binnen de grenzen van beide taxaties.

Van het bovenstaande kan worden afgeweken als partijen (Woonkracht10 en de huurder) onderling en zonder tussenkomst van verzekeraars tot een vergelijk komen.

### **2.4 Onkosten**

Noodzakelijke kosten die de huurder moet maken aan zijn inrichting als gevolg van werkzaamheden bij ruimtelijke veranderingen in de woning. De verhuurder zorgt voor een gelijkwaardig herstel of vervanging.

### **3. Afspraken en vergoedingen bij sloop en sloop/nieuwbouw**

#### **3.1 Afspraken over leefbaarheid**

Sloop of renovatie kan de leefbaarheid verslechteren als gevolg van toenemende (tijdelijke) leegstand. Na overleg met de BAG neemt Woonkracht10 maatregelen om de mogelijke overlast en vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen en de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. Deze maatregelen worden in het Sociaal Plan opgenomen.

#### **3.2 Afspraken over onderhoud**

Aan woningen, die binnen vijf jaar gesloopt of gerenoveerd worden, vindt beperkt onderhoud plaats. Woonkracht10 is verplicht de woningen wind- en waterdicht te houden. Specifieke afspraken daarover worden met de BAG gemaakt en in het Sociaal Plan opgenomen.

#### **3.3 Afspraken over vergoedingen**

Huurders van woningen waarvoor een sloopdatum is vastgesteld, komen in aanmerking voor vergoedingen.

##### **3.3.1 Huurprijsbevroezing bij sloop**

Vanaf het sloopbesluit wordt de netto huur (dit is exclusief servicekosten) niet meer verhoogd.

##### **3.3.2 Tegemoetkomingen**

Woonkracht10 stelt bij sloop en renovatie met tijdelijke verhuizing tegemoetkomingen beschikbaar voor:

- Verhuis- en inrichtingskosten; de verhuiskostenregeling is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De minimumbedragen worden jaarlijks aangepast.
- Inschrijfkosten als woningzoekende plus kosten voor verlenging.
- Compensatie dubbele huur; deze compensatie beperkt zich tot maximaal één maand dubbele huur. Bij de compensatie wordt de laagste huursom gecompenseerd.
- Huurcompensatie bij gestegen huur; indien na verhuizing de huur, na verrekening van de huurtoeslag, meer dan € 50,- stijgt, vindt voor maximaal drie jaar compensatie daarvan plaats. Deze compensatie bedraagt maximaal € 1500,-. De tegemoetkoming wordt aan het begin van de huurperiode berekend en in één termijn aan de huurder uitbetaald.
- Zelf aangebrachte verandering (ZAV); voor zelf aangebrachte veranderingen die vóór het bekendmaken van het voornemen tot sloop of ingrijpende woningverbetering met (tijdelijke) verhuizing waarvan de huurder, die de huur opzegt, een schriftelijke toestemming van Woonkracht10 kan overleggen, wordt in alle redelijkheid een tegemoetkoming overeengekomen, conform het ZAV-beleid van Woonkracht10. Andere veranderingen komen niet in aanmerking voor een vergoeding, met als enige uitzondering de tuinaanleg met een maximum van € 400,-.

##### **3.3.3 Uitbetaling vergoedingen**

De tegemoetkomingen worden voor de daadwerkelijke verhuizing voor 50% uitbetaald, onder de voorwaarde dat de huurder de huur heeft opgezegd. Nadat de huurder de woning heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd wordt de resterende 50% uitbetaald.

#### **3.4 Afspraken over achterlaten van de woning**

In geval van sloop zijn de verplichtingen van de huurder bij het verlaten van de woning beperkt. Dit betekent dat:

- de huurder de woning niet in goede, verhuurbare staat hoeft terug te brengen;
- de huurder geen huisvuil en/of huisraad achterlaat;

- de huurder geen gevaarlijke situatie heeft gecreëerd;
- de huurder geen situatie heeft gecreëerd, waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan;
- de huurder zelf aangebrachte verandering mag meenemen, zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden.

### **3.5 Afspraken over herhuisvesting**

Herhuisvesting vindt plaats volgens de afspraken gemaakt in de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling vastgesteld door de Raad van Toezicht van Stichting Woonkeus Drechtsteden.

### **3.6 WMO-voorzieningen**

Woonkracht10 zoekt samen met de huurder naar een passende oplossing die aansluit bij de WMO-wetgeving.

#### **4. Geschillencommissie en hardheidsclausule**

- 4.1 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 4.2 Alle partijen hebben de inspanningsverplichting om tot consensus te komen.
- 4.3 Alle geschillen tussen partijen kunnen voorgelegd worden aan de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.
- 4.4 De geschillencommissie is niet (meer) bevoegd, zodra één van de partijen de zaak heeft voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.
- 4.5 Als het Sociaal Statuut in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties tot gevolg heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Woonkracht10 verzoeken om af te wijken van het Sociaal Statuut. In dat geval zal Woonkracht10 dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

Aldus overeengekomen te Zwijndrecht  
Datum: 20 juni 2016

Woonkracht10

CombiRaad

E.A. Zwijnenburg  
Bestuursvoorzitter  
Namens het bestuur

L.H. Hartkoren  
Voorzitter  
Namens de CombiRaad