

Sociaal Statuut voor de vernieuwing van Slotjes-Midden

Artikel 1

OVERWEGINGEN

1.1 De gemeente Oosterhout en Thuisvester hebben in overleg met bewoners een plan ontwikkeld voor vernieuwing van de wijk Slotjes-Midden.

1.2 Voor de uitvoering van deze plannen is het noodzakelijk dat er woningen worden gesloopt.

1.3 Huurders van de te slopen woningen hebben recht op een redelijke tegemoetkoming in de kosten van hun verhuizing en de inrichting van de nieuwe woning.

1.4 Huurders van te slopen woningen hebben recht op passende herhuisvesting.

1.5 Het is daarom zowel in het belang van de huurders als van Thuisvester dat er algemeen geldende afspraken worden gemaakt: een sociaal statuut.

Artikel 2

ALGEMEEN

2.1 Het sociaal statuut treedt in werking met ingang van 1-1-2001 en loopt tot en met 31-12-2015.

2.2 Rechthebbende huurders in dit statuut zijn de huurders van Thuisvester, hierna te noemen verhuurder, die een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben, die op de datum van het sloopbesluit daadwerkelijk in de woning woonachtig zijn en wiens huurwoning voorkomt op de perceelslijst van bijlage 1.

Artikel 3

PROCEDURE BIJ SLOOP

3.1 De verhuurder neemt per woonblok of deel van een complex een sloopbesluit en stelt een sloopdatum vast. De periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum is minimaal 18 maanden.

3.2 Het sloopbesluit wordt uiterlijk 18 maanden voor de geplande sloopdatum schriftelijk aan de huurders van de te slopen woningen medegedeeld. Bij deze mededeling zal tevens de formele huuropzegging worden gedaan. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.

3.3 Medewerkers van de verhuurder gaan direct na de bekendmaking van het sloopbesluit op huisbezoek bij de huurders. Doel van dat bezoek is:

- a. De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbeleid;
- b. Huurder te informeren over zijn rechten en plichten op basis van dit sociaal statuut;
- c. Inventariseren van de woonwensen van huurder en het aangeven van de mogelijkheden daaraan tegemoet te komen;
- d. Het verhelderen van de procedure voor het verkrijgen van een andere woning en het vaststellen van een zoekprofiel voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- e. Het inventariseren van door huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- f. Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij het vinden van andere woonruimte.

Alle afspraken die gemaakt worden tijdens de individuele huisbezoeken, worden door verhuurder schriftelijk bevestigd aan de huurder.

3.4 De betreffende medewerkers van de verhuurder, die het gesprek hebben gevoerd, blijven gedurende het hele verhuisproces zoveel mogelijk de vaste contactpersonen van de huurder.

3.5 De datum van de bekendmaking aan de huurders van het sloopbesluit heet de peildatum. De huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd, en die in de woning woonachtig zijn, komen vanaf de peildatum in aanmerking voor vergoedingen.

3.6 Vanaf de peildatum hebben de huurders recht op vervangende woonruimte. Thuisvester zal minimaal driemaal passende woonruimte aanbieden. Deze woningen worden ruim voor de geplande sloopdatum aangeboden zodat er tijdig kan worden verhuisd.

3.7 Vanaf de peildatum worden de huren niet meer verhoogd.

3.8 Huurders die het huurcontract opzeggen, met ingang van een datum welke is gelegen vóór de peildatum, dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat naar de dan geldende normen van verhuurder. Zij kunnen geen aanspraak maken op een verhuiskostenvergoeding. Huurders die het huurcontract opzeggen, met ingang van een datum op of ná de peildatum, dienen de woning te ontruimen in veilige, water- en winddichte staat.

3.9 De verhuurder kan, in de jaren voorafgaand aan sloop, woningen verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract. Deze huurders komen, in afwijking van hetgeen over huurders in zijn algemeenheid is gesteld, niet in aanmerking voor financiële vergoedingen en voorrang bij herhuisvesting. Deze uitsluitingen worden ook in het huurcontract voor bepaalde tijd vastgelegd. Bij verhuur op tijdelijke basis zal verhuurder met name de leefbaarheid in acht nemen.

Artikel 4

HERHUISVESTING

4.1 Vanaf de peildatum kunnen huurders in de betreffende complexen op de volgende tegemoetkomingen rekenen:

- extra urgentie, e.a. conform art. 4.2;
- voorrang bij nieuwbouwcomplexen, ook binnen de wijk, mits de planning aansluit, e.a. conform art. 4.3.

4.2 De huurders die noodgedwongen moeten verhuizen krijgen een status aparte en krijgen met voorrang andere, passende woonruimte aangeboden. Na het betrekken van een vervangende woning van verhuurder vervallen alle inschrijfpunten. Als een huurder zelf voorziet in tijdelijke huisvesting, met het oogmerk na enige tijd een definitieve woning te betrekken, blijven opgebouwde gewone punten en de status aparte tot ten hoogste 12 maanden na het daadwerkelijk beëindigen van de huurovereenkomst van de te slopen woning van kracht of tot zoveel eerder als een huurcontract met verhuurder ingaat.

4.3 De huurders van de te slopen woningen krijgen voorrang bij de toewijzing van nieuwbouw binnen het woningbezit van verhuurder. Deze voorrang geldt zowel voor de koop- als huurwoningen. Indien een andere partij opdrachtgever is, heeft verhuurder de inspanningsverplichting om ook bij die plannen een voorrangsregeling voor huurders van de te slopen woningen te bedingen.

Bij huurwoningen geldt de toewijzingsvolgorde:

1. aantal inschrijvingspunten als woningzoekende;
2. bij gelijk puntenaantal de fasering van de sloop;
3. indien zowel puntenaantal als de sloopfasering van het blok gelijk zijn, dan zal de woontijd in een woning van Thuisvester als voorrangscriterium gelden.

Bij koopwoningen geldt de toewijzingsvolgorde:

1. aantal inschrijvingspunten als woningzoekende;
2. bij gelijk puntenaantal de fasering van de sloop;
3. indien zowel het puntenaantal als de sloopfasering van het blok gelijk zijn, dan zal de woontijd in een woning van Thuisvester als voorrangscriterium gelden.

4.4 Urgentiepunten, op grond van medische omstandigheden, komen boven op de extra punten wegens gedwongen verhuizing.

4.5 Om te kunnen verhuizen, moet de huurder ingeschreven staan als woningzoekende bij Thuisvester. Voor het inschrijven van huurder als woningzoekende zal de verhuurder de huurder benaderen. Er zijn geen kosten verbonden aan deze inschrijving. Verhuurder zal minimaal 3 aanbiedingen voor andere, passende woonruimte doen. Voor het organiseren van de verhuizing dient de huurder zelf actie te ondernemen.

4.6 Verhuurder stelt geen wisselwoningen beschikbaar, noch tijdelijke huisvesting.

4.7 Uiterlijk 2 maanden voor de geplande sloopdatum krijgt de huurder een laatste aanbieding voor andere woonruimte. Indien huurder deze woning weigert en niet kan aantonen dat hij over andere woonruimte beschikt, zal Thuisvester een juridische procedure opstarten om er zeker van te zijn dat de huurwoning tijdig verlaten wordt.

Artikel 5

MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN DE LEEFBAARHEID

5.1 Verhuurder zet zich ten tijde van de leegstand en sloop in voor de leefbaarheid van de woonblokken en de buurt. Verhuurder zorgt voor het opruimen van post, het schoonhouden van de portieken, het bijhouden van het omgevingsgroen op haar grondgebied e.d.

5.2 Vanaf de peildatum kunnen huurders een passend aanbod voor vervangende woonruimte verwachten van Thuisvester.

5.3 Lege woningen worden tot 6 maanden voor de geplande sloopdatum in bruikleen gegeven aan een huissoppasdienst.

5.4 Verhuurder zorgt voor extra toezicht op de leegkomende complexen.

5.5 Verhuurder houdt de bewoners van de wijk op de hoogte over de voortgang van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast. Voor vragen en klachten kunnen bewoners terecht bij Thuisvester.

Artikel 6

ONDERHOUD

6.1 Als aan een deelcomplex de voorraadstrategie "sloop" is gekoppeld, worden reparatieverzoeken voor dagelijks onderhoud tot het laatste moment behandeld.

6.2 De woningen met een voorraadstrategie "sloop binnen 5 jaar" komen niet in aanmerking voor geriefsverbeteringen door verhuurder. Aan huurder zal wel medewerking worden verleend tot het zelf aanbrengen hiervan, zonder dat deze later aanspraak kan maken op een financiële vergoeding.

Artikel 7

VERGOEDINGEN

7.1 Vanaf de peildatum komen de huurders van de te slopen woningen met een huurcontract voor onbepaalde tijd, en die daadwerkelijk woonachtig zijn in de woning, in aanmerking voor vergoedingen van verhuurder.

7.2 Vergoedingen

7.2.1 De vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten bedraagt op dit moment € 5264,28 (prijsspeil 2009). Deze zogenoemde verhuiskostenvergoeding wordt in 2 termijnen uitbetaald nadat de huurovereenkomst is opgezegd. De eerste termijn van de vergoeding bedraagt € 4300,- en wordt na de eerste woningcontrole overgemaakt. De tweede termijn van de verhuiskostenvergoeding, de resterende bedrag, wordt overgemaakt nadat de tweede woningcontrole heeft plaatsgevonden en de sleutels van de woning zijn ingeleverd bij verhuurder.

7.2.2 Verhuurder wil voorkomen dat huurder voor dubbele huurlasten komt te staan. Huurder heeft, na ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning, 30 dagen de tijd om zonder huurbetaling, vanuit de oude woning te verhuizen. Het betreft voor deze periode van 30 dagen een gebruiksrecht en geen huurrecht. Gas- water en elektra aansluitingen en de kosten daarvan blijven wel de verantwoordelijkheid van de huurder totdat de einddatum is bereikt.

7.2.3 Huurders welke aanspraak kunnen maken op huurtoeslag voor de nieuwe huurwoning kunnen, onder voorwaarden, gebruik maken van een renteloos voorschot van verhuurder op de nog te ontvangen huurtoeslag. De voorwaarden zijn op te vragen bij medewerkers van verhuurder. Medewerkers van verhuurder kunnen huurder helpen bij het invullen van de formulieren. Verhuurder draagt zorg voor een correcte verrekening van het renteloze voorschot.

7.3 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

7.3.1 Als peildatum van de ouderdom van de ZAV wordt de peildatum, als bedoeld in artikel 3.5, aangehouden.

7.3.2 Uitsluitend voor de hierna te noemen voorzieningen, welke met toestemming door verhuurder zijn aangebracht, wordt door verhuurder aan huurder een vergoeding verstrekt:

- centrale verwarmingsinstallatie;
- inrichting badruimte en sanitair;
- inrichting toilet en sanitair;
- inrichting keuken en keukenblok;
- isolatieglas;
- gipsplaten plafonds;
- serres.

De waardebepaling geschiedt op basis van materiaalkosten, tenzij met een originele nota aangetoond kan worden dat de arbeid bedrijfsmatig is verricht. Als afschrijvingstermijn wordt 15 jaar gehanteerd, waarbij de restwaarde voor oudere zaken op nul wordt gesteld. Per jaar wordt de waarde met 1/15 verminderd.

7.3.3 Huurder mag de ZAV uit de woning verwijderen en meenemen. In dat geval wordt geen ZAV-vergoeding verstrekt.

De kosten voor in-/herinschrijving als woningzoekende worden niet in rekening gebracht. Bij onenigheid over de medische geschiktheid van een woning zijn de onderzoekskosten voor een eventuele woningaanpassing (Wet Voorzieningen Gehandicapten) voor rekening van verhuurder.

Op de verhuiskostenvergoeding wordt achterstallige huur, servicekosten en/of andere vorderingen van verhuurder in mindering gebracht. Huurder krijgt een schriftelijke afrekening.

Verhuurder legt zich de inspanningsverplichting op tot overleg met uitkeringsinstanties opdat de verstrekte vergoedingen niet in mindering gebracht zullen worden op sociale uitkeringen.

Alle vergoedingen zijn op prijspeil 1 juli 2009. Jaarlijks vindt per 1 juli een bijstelling plaats op basis van de indexcijfers van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) voor huishoudens, reeksen werknemers, laag, over het voorafgaande kalenderjaar.

Artikel 8

DIENSTVERLENING EN EXTRA VOORZIENINGEN T.B.V. HUURDERS

8.1 Er wordt regelmatig een spreekuur gehouden waarop de bewoners terechtkunnen met hun vragen over alles wat te maken heeft met dit sociaal statuut.

8.2 De verhuurder is behulpzaam bij het uitvoeren van de benodigde procedures en regelingen, b.v. bij de aanvraag om huursubsidie en om voorzieningen in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten.

8.3 De verhuurder zal voor haar rekening met Merites of een vergelijkbare instantie een overeenkomst sluiten voor sociale begeleiding van huurders tot een maximum van 4 uur per te herhuisvesten huishouden. Huurders kunnen daarop een beroep doen als zij menen dat dit hen kan helpen in hun afwegingen.

8.4 De verhuurder draagt zorg voor het afsluiten van de nutsvoorzieningen en het opnemen van de meterstanden, bij voorkeur samen met de vertrekkende huurder(s), in de woningen welke de huurder(s) voor de sloop moeten verlaten.

8.5 Herbruikbare aanpassingen voor mindervaliden uit de oude woning zullen door verhuurder worden overgebracht naar de nieuwe woning zonder extra kosten of het opnieuw moeten doorlopen van procedures.

8.6 Oudere huurders (60-plussers) en de door de WVG erkende mindervaliden kunnen voor het uitvoeren van kleine klusjes, tijdens de verhuizing, een beroep doen op door de verhuurder gratis ter beschikking te stellen technisch personeel gedurende één maand.

8.7 Bij gebleken behoefte daaraan regelt de verhuurder een klussendienst. Dit geldt voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde duur welke de woning moeten verlaten. Huurders kunnen gedurende maximaal één mandag tegen een uurtarief van € 10,50 kleine klusjes laten uitvoeren. Dit kan in de te ontruimen of de te betrekken woning. Dit tarief, met als peildatum 1 juli 2009, wordt jaarlijks bijgesteld overeenkomstig art. 7.7.

8.8 Het recht op dienstverlening blijft bestaan tot 12 maanden na de beëindiging van het huurcontract of tot 1 maand na de ingangsdatum van het huurcontract dat huurder met verhuurder heeft aangegaan, indien deze datum ligt binnen de 12 maanden.

Artikel 9

WIJKVERENIGING SLOTJES-MIDDEN

9.1 De verhuurder stelt jaarlijks, onder voorwaarden (van verantwoording), een budget ter beschikking aan de wijkvereniging. Deze wijkvereniging houdt zich bezig met de planvorming in Slotjes-Midden, de leefbaarheid ten tijde van de werkzaamheden etc. De specifieke belangenbehartiging valt toe aan de desbetreffende huurdersorganisaties. Financiële tegemoetkomingen aan deze organisaties vallen buiten het kader van dit statuut en binnen het kader van de afspraken over implementatie van de Wet Overleg Huurders Verhuurders.

Artikel 10

HARDHEIDSCLAUSULE

10.1 Als dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor haar of hem onbedoeld aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval af te wijken van het sociaal statuut. De verhuurder neemt binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan verzoeker medegedeeld.

10.2 De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol bij de evaluatie van dit sociaal statuut.

Artikel 11

GESCHILLENREGELING

11.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Geschillencommissie van verhuurder nadat huurder in hoogste instantie een beslissing van het de directeur/ bestuurder van verhuurder heeft ontvangen.

11.2 Behandelde zaken worden toegevoegd aan het dossier als bedoeld in art. 10.2.

Artikel 12

EVALUATIE SOCIAAL STATUUT

12.1 Evaluatie vindt plaats na 5 jaar of zoveel eerder dan de erkende huurdersorganisaties in Oosterhout of de verhuurder zulks nodig oordeelt.

Thuisvester Ir. J.J. Westra, directeur/bestuurder

Adresgegevens Thuisvester

Hoofdkantoor en woonwinkel Oosterhout

Bezoekadres: Mathildastraat 52 4901 HC Oosterhout
Postadres: Postbus 75 4900 AB Oosterhout
Telefoon: 0162 49 11 00 Fax: 0162 42 92 97
Openingstijden: Maandag t/m donderdag 8.30 tot 17.00 uur
Vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur

Woonwinkel Rucphen

Bezoekadres: Rucphensebaan 52 4714 RE Sprundel
Postadres: Postbus 11 4714 ZG Sprundel
Telefoon: 0165 38 02 00 Fax: 0165 38 73 50
Openingstijden: Maandag t/m vrijdag 08.00 tot 12.00 uur
12.00 tot 16.30 uur op afspraak, vrijdagmiddag gesloten

Woonwinkel Zundert

Bezoekadres: St. Bavostraat 18 4891 CJ Rijsbergen
Postadres: Postbus 11 4714 ZG Sprundel
Telefoon: 0165 38 02 00 Fax: 076 596 39 46
Openingstijden: Maandag t/m vrijdag 08.00 tot 12.00 uur
12.00 tot 16.30 uur op afspraak, vrijdagmiddag gesloten

Website: www.thuisvester.nl

E-mail: info@thuisvester.nl