

# Sociaal Statuut voor Sloop

## Sociaal Statuut 2021

### Sloopcomplexen

#### INLEIDING

1. ALGEMEEN
  2. PROCEDURE
    - 2.1 SLOOPBESLUIT
    - 2.2 HUROPZEGGING
    - 2.3 INDIVIDUELE AFSPRAKEN MET BEWONERS (HUISBEZOEKEN)
    - 2.4 COLLECTIEVE AFSPRAKEN MET BEWONERS
    - 2.5 HERHUISVESTING
    - 2.6 TIJDELIJKE HUISVESTING (WISSELWONINGEN)
    - 2.7 VOORRANG BIJ KOOPWONING IN HET PLANGEBIED
    - 2.8 SPIJTOPTANTEN
  3. ONDERHOUD
    - 3.1 VERPLICHTINGEN VAN WOONFORTE
    - 3.2 VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER
    - 3.3 OPLEVERING VAN DE SLOOPWONING DOOR DE VERTREKKENDE HUURDER
  4. MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID
  5. FINANCIËLE REGELINGEN
    - 5.1 VERGOEDING VOOR VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN
    - 5.2 VERGOEDING VOOR ZAV
    - 5.3 OVERIGE FINANCIËLE AFSPRAKEN
  6. SOCIALE BEGELEIDING EN COMMUNICATIE
  7. SLOTBEPALINGEN
    - 7.1 KLACHTENREGELING
    - 7.2 HARDHEIDSCLAUSULE
    - 7.3 WERKINGSDUUR EN EVALUATIE
- BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST

#### Inleiding

Voor iedere bevolkingsgroep zouden overal in Alphen aan den Rijn geschikte woningen beschikbaar moeten zijn. Zo ontwikkel je een evenwichtiger verdeling van het woningaanbod in het gehele gebied. Het realiseren van woonruimte voor alle doelgroepen in deze gemeente wordt onder andere vormgegeven door de realisatie van sloop en nieuwbouw.

Dat betekent dat mensen die in die woningen wonen, te maken krijgen met diverse activiteiten die samenhangen met sloop en nieuwbouw. Het is belangrijk om met de belangen van deze mensen zorgvuldig om te gaan. Voor de bewoners staan per slot van rekening grote belangen op het spel. Sloop en nieuwbouw roept vele vragen op, zoals: Als ik moet verhuizen is dat dan tijdelijk of definitief? Kan ik in mijn huidige woonomgeving een woning krijgen? Voor welke vergoeding kom ik in aanmerking? Op welke hulp kan ik rekenen? Afspraken hierover zijn vastgelegd in dit Sociaal Statuut.

#### Overwegende dat

- Woonforte voor het te slopen complex een melding heeft gedaan bij het college van B&W van de gemeente Alphen aan den Rijn;
- Woonforte in het kader van deze werkzaamheden in overleg treedt met de Huurdersorganisatie en de betrokken bewoners en zodanige beleidsafspraken wil maken dat zo veel mogelijk recht wordt gedaan aan de belangen van de bewoners, die met sloop te maken krijgen;

Deze afspraken, die in de vorm van dit Sociaal Statuut worden neergelegd, de gang van zaken bij sloop, herhuisvesting eventuele tijdelijke huisvesting, tegemoetkomingen en ondersteuning beschrijven;

#### De ondergetekenden

1. Woonforte, gevestigd te Alphen aan den Rijn, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.F. Brewster, directeur-bestuurder, hierna te benoemen: Woonforte;
2. Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH), rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw F.C. Magez, voorzitter, en de heer J.J. Pison, secretaris, hierna te noemen, Huurdersorganisatie;

**zijn als volgt overeengekomen:**

## 1. Algemeen

1. Dit Sociaal Statuut heeft betrekking op de huurders van Woonforte van alle (deel)complexen die te maken krijgen met sloop.
2. De woningen in het plangebied worden (gefaseerd) gesloopt. Hiertoe zal Woonforte (per fase) een afzonderlijk sloopbesluit nemen. Het initiatief en de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van andere woonruimte ligt primair bij de huurder, desondanks zal Woonforte zich binnen het redelijke inspannen de bewoners van de te slopen woningen twee (2) passende vervangende woningen aan te bieden. Onder een passende vervangende woning wordt verstaan: een woning die aansluit op (1) het inkomen en (2) de gezinssamenstelling van de huurder, waarbij wordt getracht een woning aan te bieden die enigszins in de nabijheid van het gehuurde ligt. Terugkerende bewoners uit de sociale huursector hebben recht op een huurprijs binnen de sociale huursector, conform wet- en regelgeving en het tijdens de peildatum vigerende huurbeleid van Woonforte.
3. Dit Sociaal Statuut is van toepassing op de huurders die op de datum van een sloopbesluit in het bezit zijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van Woonforte en wonen op een adres in het deel van het plangebied, waarop het sloopbesluit van toepassing is en ingeschreven staan in de Gemeentelijke Basisadministratie op het betreffende adres. De huurder moet feitelijk op het adres woonachtig zijn. De personen die tot het huishouden behoren, volgen de huurder waar het de rechten uit dit Sociaal Statuut betreft. Die personen met uitzondering van de echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of officiële medehuurders- hebben echter niet de status van huurder.
4. Dit Sociaal Statuut is niet van toepassing op huurders met een tijdelijke huurovereenkomst.

## 2. Procedure

**Bij ingrepen als sloop is het voor iedereen van belang te weten welke stappen genomen (moeten) worden tijdens het traject. Het Sociaal Statuut geeft in dit hoofdstuk inzicht in de procedure.**

### 2.1 Sloopbesluit

Ieder sloopvoornemen wordt afgestemd tussen gemeente en Woonforte. De Huurdersorganisatie en bewonerscommissie worden over dit voornemen geïnformeerd voordat de betreffende huurders worden geïnformeerd, de Huurdersorganisatie en bewonerscommissie en bewonersgroep hebben recht op overleg, en kunnen indien gewenst advies uitbrengen.

Daarnaast neemt Woonforte een sloopbesluit. Het sloopbesluit bevat de (voorlopige) datum van de sloop en de (voorlopige) ingangsdatum van de start van de herhuisvesting (= peildatum). De datum van het sloopbesluit ligt tenminste 18 maanden voor datum van de sloop. De peildatum is essentieel bij het bepalen van het al dan niet in aanmerking komen voor vervangende woonruimte, financiële vergoedingen en faciliteiten. Woonforte stelt de huurders van de betrokken woningen binnen 14 dagen na het sloopbesluit schriftelijk op de hoogte van dit besluit en de beweegredenen daarvoor.

### 2.2 Huuropzegging

De huurovereenkomst van de te slopen woning wordt door Woonforte uiterlijk zes (6) maanden voor de geplande start van de sloop per aangetekende brief opgezegd. Huurders in het plangebied kunnen de huurovereenkomst te allen tijde volgens de geldende regels opzeggen. Voor de uitvoering van dit Sociaal Statuut is de per complex vastgestelde peildatum maatgevend en hoeft niet gewacht te worden op opzegging door Woonforte.

### 2.3 Individuele afspraken met bewoners (huisbezoeken)

Woonforte start uiterlijk een maand na het sloopbesluit met huisbezoeken aan huurders van de betrokken woningen. Bij aankondiging van het huisbezoek wijst Woonforte de huurder op de beschikbare schriftelijke informatie. Tevens wijst Woonforte de huurder erop dat deze zich kan laten bijstaan door een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie, of andere personen.

### Doel van het huisbezoek:

1. Huurders informeren over de procedure en planning volgend op het sloopbesluit.
2. Huurders informeren over de mogelijkheden tot herhuisvesting:
  - een huur- of koopwoning in de nieuwbouw in het plangebied;
  - een huurwoning elders binnen of buiten het bezit van Woonforte;
  - een seniorenwoning of een plaats in een verzorgingshuis buiten het plangebied;
  - een koopwoning buiten het plangebied.
3. Huurders informeren over hun rechten en plichten, op grond van het Sociaal Statuut, het huurreglement en de wet.
4. Het inventariseren van woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om die te vervullen. Op basis van deze inventarisatie wordt bepaald welke vervangende woningen voor deze huurder passend zijn.
5. Toelichten van het systeem van woonruimteverdeling Huren in Holland Rijnland in de regio.
6. Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) in de woning. Het vaststellen van een eventuele vergoeding geschiedt op grond van de ZAV-regeling van Woonforte.
7. Inventariseren van mogelijke aandachtspunten en knelpunten bij de huurder.
8. Het verhelderen van de procedure van woningtoewijzing voor een andere woning buiten het bezit van Woonforte op basis van het aantal personen, inkomen en leeftijd.
9. Huurders informeren over de mogelijkheid om deel te nemen aan een bewonerscommissie of een bewonersgroep.

Alle met de individuele huurders gemaakte afspraken worden in tweevoud schriftelijk vastgelegd en door zowel huurder als verhuurder geaccordeerd waarbij beide partijen een exemplaar behouden. De betrokken medewerker van Woonforte is voor de huurders goed bereikbaar en houdt, zo nodig wekelijks, spreekuur in de buurt. Woonforte is goed bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.

### 2.4 Collectieve afspraken met bewoners

Het draagvlak voor en de kwaliteit van het project worden geborgd door bewonersparticipatie. Zowel bij het maken van plannen als bij de uitvoering is betrokkenheid van (toekomstige) bewoners essentieel. Woonforte brengt die tot stand door bewoners de mogelijkheid te bieden tot actieve deelname aan de planvorming en dit te doen met mensen die dat ook daadwerkelijk willen. Bewonersparticipatie geschiedt volgens de bepalingen zoals die zijn opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst welke is overeengekomen door Woonforte en Huurdersorganisatie Groene Hart.

Indien er een bewonerscommissie is of wordt opgericht of bewonersgroep wordt geformeerd, naar aanleiding van het sloopplan, wordt de participatieparagraaf ter advisering aan de commissie toegezonden. Desgewenst kan deze commissie ondersteuning krijgen van de Huurdersorganisatie of een door Woonforte betaalde externe deskundige. Woonforte ontvangt adviezen binnen zes (6) weken na toezending van de participatieparagraaf. Participatie is gericht op betrokkenen die bijeenkomen in de vorm van een bewonerscommissie of bewonersgroep. De bewonerscommissie of bewonersgroep kan voor de gelegenheid tijdelijk worden uitgebreid met andere bewoners. In sommige gevallen is naast de bewoners van het complex ook een bredere deelname wenselijk van bijvoorbeeld anderen die voor de toekomst van de wijk belangrijk zijn. De bewonerscommissie of bewonersgroep kan mede een inbreng leveren bij de totstandkoming van het schetsontwerp en het voorlopige en het definitieve ontwerp van de bouwplannen. In het geval waar geen bestaande bewonerscommissie aanwezig is, wordt een bewonersgroep opgericht.

Conclusies en uitkomsten en de wijze waarop de participatie in de definitieve planvorming tot uiting komt, wordt gerapporteerd aan de betrokken huurders. In geval er een bewonerscommissie is, worden de conclusies en uitkomsten ter advisering aan de bewonerscommissie voorgelegd. Dit advies ontvangt Woonforte binnen zes (6) weken.

Op complexniveau kan het Sociaal Statuut schriftelijk worden aangevuld in de vorm van een Sociaal Plan, als de betrokken partijen daarover overeenstemming hebben bereikt. Dit kan tot drie maanden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden aan het (deel)complex. In het Sociaal Plan worden zaken geregeld, die niet in dit Sociaal Statuut zijn benoemd. Deze afspraken in het Sociaal Plan mogen niet in strijd zijn met het Sociaal Statuut 2021.

Indien er geen bewonerscommissie is, wordt de participatieparagraaf en de conclusies en uitkomsten van de wijze waarop participatie tot uiting is gekomen voorgelegd aan de bewonersgroep of een verzameling bewoners.

## 2.5 Herhuisvesting

**Het initiatief en de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van andere woonruimte ligt primair bij de huurder, desondanks zal Woonforte zich ertoe inspannen dat de huurders die op de peildatum in het plan-gebied wonen tijdig, passend en zoveel mogelijk naar tevredenheid gehuisvest worden.**

### 2.5.1 Voorrang bij reageren op passende woningen

1. Alle huurders die op de peildatum een woning huren in het deel van het plangebied waarop het sloopbesluit van toepassing is, kunnen op basis van stadsvernieuwingsurgentie met voorrang reageren op passende woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn volgens het toegekende zoekprofiel. Een jaar voor de sloopdatum is de urgentie geldig voor de gehele regio van Huren in Holland Rijnland. De urgentie gaat in nadat deze is toegekend door de urgentiecommissie.
2. De urgentiecommissie bepaalt het zoekprofiel. Wooncarrière is hierbij uitgesloten. Dit betekent dat alleen huurders, die uit een eengezinswoning komen een zoekprofiel voor een eengezinswoning krijgen. Huurders met een benedenwoning krijgen een zoekprofiel voor een benedenwoning en etagewoning met of zonder lift. Huurders van een etagewoning krijgen een etagewoning met of zonder lift als zoekprofiel.
3. Het maximaal aantal kamers wordt bepaald door het huidige aantal kamers van de te slopen woning en de huishoudgrootte. Een alleenstaande die in een 2-kamerwoning woont, krijgt een zoekprofiel voor maximaal 3 kamers. En een huishouden bestaande uit twee (2) personen die nu in een 3-kamerwoning woont, krijgt een zoekprofiel voor maximaal 4 kamers. Bestaat het huishouden uit meer dan twee (2) personen dan wordt er in het zoekprofiel geen maximum gesteld aan het aantal kamers.
4. Indien er voldoende passende woningen (zoals bedoeld in de wettelijke regelingen voor herhuisvesting) nieuw gebouwd worden op de plek van de gesloopte woningen, worden deze woningen met voorrang aangeboden aan de huurders die vanwege de sloop moeten verhuizen.
5. De rangorde tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum door woontuur en bij gelijke woontuur door loting.
6. Huurders kunnen via Huren in Holland Rijnland zelf zoeken naar een nieuwe woning. Daarbij kunnen zij advies en ondersteuning krijgen van Woonforte.
7. Reageert een huurder op een woning die niet passend is, dan is de feitelijke inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland bepalend voor de volgorde bij toewijzing.
8. Huurders wiens huurovereenkomst is ontbonden (bijvoorbeeld wegens overlast of huurschuld) verliezen hun recht op herhuisvesting en daarmee ook het recht op de betreffende regelingen en vergoedingen.
9. De werking van de stadsvernieuwingsurgentie is geborgd in de vigerende Huisvestingsverordening. Deze wordt met iedere huurder in een persoonlijk gesprek besproken en nader toegelicht.

### 2.5.2 Procedure bij weigering van passende aanbiedingen

De huurder die de woning moet verlaten vanwege sloop, krijgt vanaf de peildatum een stadsvernieuwingsurgentie. Met een stadsvernieuwingsurgentie kan een huurder zich met voorrang inschrijven voor een passende woning. De stadsvernieuwingsurgentie is tot 12 maanden voor de geplande sloopdatum alleen geldig voor sociale huurwoningen in de gemeente Alphen aan den Rijn. In het laatste jaar voor de geplande sloopdatum wordt de urgentie uitgebreid naar de hele regio van Holland Rijnland via Huren in Holland Rijnland. Als stadvernieuwingsurgent is de huurder tot zes (6) maanden voor de sloop zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woning. Heeft een huurder tot zes (6) maanden voor de sloop nog geen andere woning, dan zal Woonforte maximaal twee (2) keer een passende woning aanbieden. De huurder kan ook tijdens deze zes (6) maanden zelfblijven zoeken. Worden alle aanbiedingen van Woonforte geweigerd, dan is Woonforte genoodzaakt een ontruimingsprocedure bij de rechter te starten. Voordat tot ontruiming wordt overgegaan, zal Woonforte proberen in gesprek te komen met de huurder om alsnog een oplossing te bereiken.

## 2.6 Tijdelijke huisvesting (wisselwoningen)

1. Indien het niet mogelijk is tijdig een passende woning te vinden buiten de schuld van de huurder, of wanneer Woonforte besluit huurders voor het betreffende sloopproject terugkeergarantie aan te bieden, dan kunnen Woonforte en de huurder afspraken maken over tijdelijke huisvesting met behoud van inschrijfduur bij Huren in Holland Rijnland.
2. Een huurder die tijdelijk verhuist naar een wisselwoning ondertekent voor zijn verhuizing een huurcontract voor bepaalde tijd.
3. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan die van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur voor de wisselwoning. Indien de huur van de wisselwoning lager is geldt de lagere huurprijs. Voor levering van goederen en diensten (servicekosten) is de huurder de werkelijke kosten verschuldigd.
4. De huurder zal 14 dagen geen dubbele huur betalen bij verhuizing naar de wisselwoning.
5. Woonforte zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, eenvoudig gestoffeerd en gesausd of behangen wordt opgeleverd, dat deze voorzien is van verwarming (kachel of CV), en dat zij is aangesloten op de nutsvoorzieningen. De huurder betaalt zelf voor het verbruik van gas, elektra en water tijdens het verblijf in de wisselwoning.
6. Voor de stoffering van de wisselwoning kan de huurder kiezen binnen het 'basispakket stoffering'.
7. Indien de huurder op een later tijdstip afziet van terugkeer, dus de wisselwoning permanent betreft, krijgt de huurder de keuze om of de nieuwprijs van de stoffering te vergoeden of Woonforte de door haar aan-gebrachte stoffering te laten verwijderen. Hierbij vindt geen afschrijving plaats.
8. In het geval dat de woning voor een tweede achtereenvolgende keer gebruikt wordt als wisselwoning, de huurder op een later tijdstip afziet van terugkeer en de onder punt 2.6.7 genoemde keuze maakt om de stoffering te vergoeden, dan betaalt die huurder de dagwaarde van de stoffering op het moment dat die huurder de woning betrok. De stoffering wordt in vier (4) jaar afschreven.
9. De verhuiskosten van telefoon, ISDN, ADSL/kabel in de wisselwoning komen voor rekening van Woonforte. De huurder regelt zelf de administratieve verhuizing van de aansluitingen.
10. De huurder stelt zelf zijn verzekeraar ervan in kennis dat hij tijdelijk woonachtig is op een ander adres, in verband met de inboedelverzekering. De kosten van de inboedelverzekering blijven voor rekening van de huurder.
11. Heeft een huurder medische en/of WMO-aanpassingen in de huidige woning dan wordt gezocht naar een wisselwoning met een gelijkwaardig voorzieningenniveau. Is deze niet beschikbaar dan zorgt Woonforte ervoor dat de voorzieningen uit de oude woning zoveel mogelijk naar de wisselwoning worden overgebracht.
12. Voor de duur van de bewoning van de wisselwoning regelt en betaalt Woonforte professionele opslag voor overtollig huisraad, indien de wisselwoning kleiner is dan de oude woning.
13. De huurder levert de wisselwoning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade, met uitzondering van schade ontstaan door ouderdom of slijtage, op. Wordt de woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan brengt Woonforte de kosten in rekening bij de huurder.

## 2.7 Voorrang bij koopwoning in het plangebied

Indien in het plangebied door Woonforte koopwoningen worden gerealiseerd, krijgen huurders uit het te slopen complex op deze woningen voorrang tot koop.

## 2.8 Spijtoptanten

Mits in het Sociaal Plan een terugkeerregeling is opgenomen, kunnen terugkerende huurders gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Huurders die vanwege de sloop van hun woning een andere woning buiten het plangebied hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe woning, kunnen tot een jaar na hun verhuizing bij Woonforte een schriftelijk verzoek tot terugkeer naar het plangebied indienen. Woonforte toetst of de omstandigheden terugkeer naar het plangebied mogelijk maken. Spijtoptanten die terugkeren naar de nieuwbouw in het plangebied kunnen geen aanspraak maken op verhuiskostenvergoedingen.

## 2.9 Vroegverhuizers

In de periode tussen sloopbesluit en peildatum kan een huurder die zelfstandig een nieuwe woning vindt aanspraak maken op de verhuiskostenvergoeding, mits afstand wordt gedaan van het eventuele recht op terugkeer en de spijtoptanten regeling.

### 3. Onderhoud

#### 3.1 Verplichtingen van Woonforte

1. Vanaf de peildatum zal Woonforte in de woning enkel nog gebreken herstellen, in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, tenzij dit onmogelijk is, of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. 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.
2. Woonforte kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden direct aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
3. Woonforte zal in de periode vanaf de peildatum alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren in overeenstemming met de regels van het normale klachtenonderhoud. Woonforte houdt zich het recht voor om binnen de periode van zes (6) maanden voorafgaande aan de peildatum 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.

#### 3.2 Verplichtingen van de huurder

De huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurderonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

#### 3.3 Oplevering van de sloopwoning door de vertrekkende huurder

1. De vertrekkende huurder die zelf de huurovereenkomst beëindigt, of waarvan de huurovereenkomst wordt opgezegd, met ingang van een datum voor de vastgestelde sloopdatum, levert de woning compleet, bezemschoon, zonder ernstige schade, met uitzondering van schade ontstaan door ouderdom of slijtage, veilig en wind- en waterdicht op. Daarbij dienen installaties intact te zijn. In principe moet de woning voor kortdurende bewoning geschikt zijn, ook wanneer duidelijk is dat Woonforte de woning niet meer zal verhuren. Wordt de woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan brengt Woonforte de kosten in rekening bij de huurder.
2. De gordijnrails en gordijnen en/of zonwering mogen achtergelaten worden. Dit geldt ook voor harde vloeren.
3. Indien een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van huisvuil en/of inboedel zullen de kosten van verwijdering bij de vertrekkende huurder in rekening worden gebracht.

### 4. Maatregelen ter bevordering van leefbaarheid en veiligheid

1. De leefbaarheid en veiligheid in complexen en buurten waar gesloopt wordt, komt onder druk te staan. Woonforte zal in overleg met alle betrokken partijen de noodzakelijke inspanningen leveren om bij te dragen aan het waarborgen van de leefbaarheid in de betrokken buurten/complexen. Daarover worden nadere afspraken gemaakt met de Huurdersorganisatie, bewonerscommissies, buurt- en/of wijkorganisatie, instanties, gemeente en bewonersgroep. Deze omvatten in elk geval een periodiek overleg over de leefbaarheid tussen alle hiervoor genoemde betrokkenen.
2. Leegkomende woningen kunnen door Woonforte op basis van de Leegstandswet tijdelijk worden verhuurd. Woningen worden tot uiterlijk zes (6) maanden vóór de vastgestelde sloopdatum tijdelijk verhuurd. Eventueel zal voor de hierna nog resterende periode tot aan de sloopdatum bewoning op grond van gebruiksovereenkomsten worden geregeld.
3. Met de politie zullen afspraken worden gemaakt op welke wijze oneigenlijk gebruik van leegstaande woningen voorkomen kan worden (kraken etc.) Bij woningen die niet meer verhuurd worden zal gas, water en elektra worden afgesloten. Om brand te voorkomen worden brievenbussen verzegeld. Woonforte beoogt leegstaande woningen een bewoonde uitstraling te laten behouden. Het dichttimmeren van woningen in straten en blokken waar nog gewoond wordt zal zoveel mogelijk worden vermeden.
4. Woonforte maakt afspraken met politie en gemeentereiniging over het waarborgen van veiligheid en het tegengaan van vervuiling en overlast.
5. Omwonenden uit koop- en huurwoningen die hinder kunnen ondervinden van de werkzaamheden worden door Woonforte regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.

### 5. Financiële regelingen

**Bij sloop worden de huurders op een aantal gebieden gecompenseerd voor de gevolgen hiervan. De compensatie is opgebouwd uit de volgende componenten:**

#### 5.1 Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten

Een verhuizing brengt voor huurders de nodige kosten met zich mee. Voor veel huurders behoort een verhuizing daarom tot de grootste onzekerheden waarmee ze bij dergelijke projecten te maken krijgen. Het Sociaal Statuut kan (een deel van) die onzekerheid wegnemen door inzicht te geven in de tegemoetkoming van de verhuurder voor de huurder die meewerkt aan zijn of haar verhuizing.

Huurders in het te slopen complex hebben vanaf de peildatum recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. Deze vergoeding is gelijk aan de minimumbijdrage, bedoeld in de artikelen 275 lid 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Regeling minimum-bijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie). De bijdrage wijzigt elk jaar voor 1 maart en wordt vastgesteld door de minister. Bij uitbetaling van de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten gaan wij uit van de geldende minimumbijdrage op de peildatum.

In de volgende paragraaf is het tijdstip en de manier van uitbetaling uitgewerkt.

##### 5.1.1 Uitbetaling

Uitbetaling van de verhuis- en herinrichtingsvergoeding vindt als volgt plaats:

De wettelijke vergoeding wordt in twee (2) delen uitbetaald.

- Het eerste deel bedraagt 75% van de basisvergoeding en wordt in beginsel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst voor de te verlaten woning.
- Het tweede deel, 25% van de vergoeding, ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de te verlaten woning.

Indien de huurder gebruik maakt van tijdelijke huisvesting, zoals bedoeld in artikel 2.6 van dit Sociaal Statuut, vindt de uitbetaling van de verhuis- en herinrichtingsvergoeding als volgt plaats:

De wettelijke vergoeding wordt in vier (4) delen uitbetaald.

- Het eerste deel bedraagt 37,5% van de basisvergoeding en wordt in beginsel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst voor de oorspronkelijke woning.
- Het tweede deel, 12,5% van de vergoeding, ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de oorspronkelijke woning.
- Het derde deel bedraagt 37,5% van de vergoeding en wordt in beginsel uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst voor de wisselwoning.
- Het vierde deel, 12,5% van de vergoeding, ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

N.B., wanneer wordt gekozen voor een wisselwoning krijgt de huurder de wettelijke vergoeding in 4, in plaats van 2, delen. Een huurder krijgt dus niet twee keer de wettelijke verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.

Het recht op de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten vervalt, wanneer de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum verlaten heeft, tenzij dit aantoonbaar buiten de schuld van de huurder plaatsvindt.

#### 5.2 Vergoeding voor ZAV

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren daarom niet tot de standaarduitrusting van de woning. Bij sloop worden al deze voorzieningen vernietigd. Om het verlies van die investering te compenseren, verstrekt Woonforte in bepaalde omstandigheden een vergoeding, een en ander overeenkomstig de voorwaarden zoals vermeld in het bij Woonforte geldende ZAV-beleid.

Een vergoeding voor de ZAV is mogelijk indien aan alle hieronder genoemde vereisten is voldaan:

- de huurder vooraf schriftelijke toestemming heeft gevraagd en gekregen;
- de voorziening de woning gerieflijker maakt en als bestanddeel deel uitmaakt van de woning (aard- en nagelvast);
- de voorziening aan alle voorwaarden voor ZAV voldoet en de kwaliteit van de woning verhoogt;
- de afschrijvingstermijn nog niet is verlopen. De huurder dient zelf de ouderdom van de voorziening aan te tonen.

Zelf aangebrachte voorzieningen die zijn aangebracht ná de bekendmaking van het sloopbesluit komen niet in aanmerking voor een vergoeding.

### 5.3 Overige financiële afspraken

1. De kosten van de inschrijving en jaarlijkse verlenging van de inschrijving bij Huren in Holland Rijnland zijn voor rekening van Woonforte gedurende de herhuisvestingsperiode.
2. Indien er sprake is van huurachterstand wordt deze, in overleg met de huurder, met de uit te keren vergoeding verrekend. Verrekening, in overleg met de huurder, vindt ook plaats als Woonforte andere vorderingen op de huurder heeft.
3. Bij aanvaarding van een andere huurwoning hoeft de huurder de laatste veertien (14) dagen huur van de achter te laten woning niet te voldoen aan Woonforte.
4. Woonforte spant zich in om met de uitkeringsinstantie zodanige afspraken te maken dat uitgekeerde vergoedingen bij sloop niet in mindering worden gebracht op de uitkeringen.
5. De huurprijs van de te slopen woningen in het plangebied wordt bevroren vanaf de ingangsdatum van het sloopbesluit.
6. Administratiekosten worden bij ondertekening van de huurovereenkomst, voor zowel de permanent vervangende woning als de wisselwoning niet in rekening gebracht.
7. Er kunnen zich situaties voor doen waarbij aanvullende ondersteuning nodig is. Deze ondersteuning is op basis van maatwerk en wordt geïnventariseerd tijdens de individuele gesprekken met de huurders.

## 6. Sociale begeleiding en communicatie

Bij herhuisvesting en sloop krijgen huurders met niet alledaagse zaken te maken. Er zouden enkele praktische problemen of vragen kunnen ontstaan waar dit Sociaal Statuut niet direct een antwoord op heeft. Uiteraard wil de huurder op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen. Ook zijn goede informatie en communicatie voorwaarden voor een geslaagd proces. Bewoners moeten in een zo vroeg mogelijk stadium worden geïnformeerd over wat hen en de buurt te wachten staat. Communicatie dient een vast onderdeel te zijn van het proces. Daarom worden in een communicatieplan afspraken gemaakt over wie, wanneer en voor welke vorm van communicatie verantwoordelijk is en op wie die moet zijn gericht. Met goede sociale begeleiding, informatie en communicatie wordt bedoeld:

1. Voor het geven van de benodigde informatie aan de huurders van de (deel)complexen die met sloop te maken krijgen, en voor de (sociale) begeleiding van de betrokken huurders stelt Woonforte vaste contactpersonen aan. De namen van de betreffende medewerkers worden voor de start van het project aan de huurders bekendgemaakt.
2. Bij ieder sloopproject wordt door Woonforte, in overleg met de bewoners(commissie) of bewonersgroep, een communicatieplan opgesteld. Hierin staat beschreven over welke zaken en op welke wijze de bewoners- (commissie) en bewonersgroep gedurende de duur van het project geïnformeerd worden.
3. De positie, rechten en plichten van een bewonerscommissie zijn vastgelegd in het Reglement Bewoners- commissies en Bijlage 1 van de samenwerkingsovereenkomst welke is overeengekomen tussen Woonforte en Huurdersorganisatie Groene Hart.
4. Woonforte houdt in (de nabijheid van) het betrokken gebied in de periode van herhuisvesting regelmatig een spreekuur waar huurders terecht kunnen met vragen over alle zaken die samenhangen met de inhoud van dit Sociaal Statuut.
5. De huurder die vanwege leeftijd en/of gezondheid bij vertrek uit de woning niet in staat is huisvuil en/of huisraad te (laten) verwijderen, kan rekenen op bemiddeling van Woonforte bij het inschakelen van de grofvuilophalendienst, kringloopcentrum, verhuisservice of andere vormen van hulpverlening.
6. De huurder is bij inlevering van de sleutels zelf verantwoordelijk voor de eindopname van gas en elektra. De huurder zegt zelf de huur op van de door hem zelf gehuurde apparaten, voorzieningen en andere leveringen van (nuts) bedrijven resp. instanties.

7. In geval van WMO-voorzieningen die in een woning zijn aangebracht die vanwege de sloop 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 functionaliteit en kwaliteit.
8. Bewoners worden zo vroeg mogelijk bij het project betrokken.
9. Bewoners worden over de planvorming schriftelijk geïnformeerd in gezamenlijke (nieuws) brieven van de betrokken partijen (Woonforte/bewonersvertegenwoordiging/gemeente). Woonforte is eindverantwoordelijk voor de informatievoorziening aan haar huurders.

## 7. Slotbepalingen

### 7.1 Klachtenregeling

1. Huurder en verhuurder spannen zich in om tot overeenstemming te komen op het moment dat er een geschil dreigt te ontstaan.
2. Geschillen tussen huurder en verhuurder die direct dan wel indirect voortvloeien uit dit Sociaal Statuut worden voorgelegd aan de Klachtencommissie van Woonforte.
3. Geschillen naar aanleiding van het sloopbesluit (paragraaf 2.1) en de huuropzegging (paragraaf 2.2) zijn nadrukkelijk van deze klachtenregeling uitgesloten.
4. Het klachtenreglement is op verzoek op te vragen bij Woonforte.
5. Aan het voeren van een procedure bij de Klachtencommissie zijn voor de huurder geen kosten verbonden.
6. De Klachtencommissie is niet langer bevoegd als huurder of verhuurder het geschil voorlegt aan een extern geschillen beslechtend orgaan.
7. Heeft het geschil betrekking op een beslissing van Huren in Holland Rijnland, dan is alleen de Klachten- commissie van Huren in Holland Rijnland bevoegd.

### 7.2 Hardheidsclausule

Heeft dit Sociaal Statuut in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen die ongunstiger zijn dan voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder Woonforte schriftelijk verzoeken af te wijken van het Sociaal Statuut. In dat geval zal Woonforte dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen na ontvangst een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betrokken huurder. De huurder kan tegen de beslissing van Woonforte direct bezwaar maken bij de Klachtencommissie.

### 7.3 Werkingsduur en evaluatie

Dit Sociaal Statuut wordt aangegaan voor een periode van vijf (5) jaar. Partijen spreken af om ten minste na twee (2) jaar het statuut te evalueren. Evaluatie vindt in elk geval plaats wanneer daartoe aanleiding is op grond van wijzigingen in wetgeving of verordeningen. Tussentijdse aanpassingen worden in een addendum toegevoegd. Een jaar voor het aflopen van het Sociaal Statuut starten partijen overleg over een nieuw Sociaal Statuut.

Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van vaststelling door Bestuur van Woonforte (d.d. 1 januari 2022). Voorgaande regelingen op dit gebied komen hiermee te vervallen.

Huurders die al een stadsvernieuwingsurgentie bezitten of waarbij al een sloop-, renovatie, of kennisnemings- besluit is genomen kunnen er bij wijzigingen in het Sociaal Statuut niet op achteruit gaan.

### Aldus overeengekomen te Alphen aan den Rijn op,

Namens Huurdersorganisatie  
Stichting Groene Hart

Namens Woonforte

Mevrouw F.C. Magez,

De heer J.J. Pison

Mevrouw M.F. Brewster

HOGH distantieert zich van het punt 2.4 1ste alinea 'draagvlakmeting'. Voor de HOGH is een geldige draagvlak- meting een waarbij minimaal 70% van de huurders op voorhand instemt met de voorgestelde sloop van het complex.

# Bijlage 1 Sociaal Statuut

## Begrippenlijst

Voor het goed kunnen begrijpen van de inhoud van dit Sociaal Statuut is het zinvol om de betekenis van enkele al dan niet bekende begrippen nader te omschrijven. Hieronder is een opsomming gemaakt van de belangrijkste begrippen, met daarachter een korte toelichting.

### Bewonerscommissie:

Bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die:

- 1°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- 2°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
- 3°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

### Bewonersgroep:

een groep bewoners die bij renovatie, onderhoud of sloop participeert in het project. Een bewonersgroep (BG), is een uit de huurders en/ of hun medebewoners van een complex samengestelde groep die voor dát project de rechten en plichten heeft van een bewonerscommissie. Een bewonersgroep kan worden opgericht als blijkt dat er geen draagvlak is voor een bewonerscommissie. De bewonersgroep functioneert zolang de bewonersgroep dit nodig acht maar in ieder geval gedurende de aanloop, uitvoering en eindoplevering van het renovatieproces, sloop met vervangende nieuwbouw of groot onderhoud.

### (deel)complex:

aantal woningen of woongebouwen (of een deel er van) in een straat of in een aantal aangrenzende straten, die als één bouwproject is gerealiseerd en die (bouwkundig) bij elkaar horen.

### Geriefsverbetering:

verbetering aan de woning waardoor die beter bruikbaar wordt, bijvoorbeeld modernisering van keuken of sanitair, en als gevolg waarvan in het algemeen een huurverhoging optreedt.

### Herhuisvesting:

noodzakelijke verhuizing naar een andere woning als de oorspronkelijke woning moet worden gesloopt of gerenoveerd.

### Huurder:

degene die op grond van een huurovereenkomst met Woonforte het gebruik (genot) van een woning heeft.

### Huurdersorganisatie:

Vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

- 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
- 4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

### Inschrijftijd:

de periode die de woningzoekende op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland is ingeschreven als woningzoekende in de regio Holland Rijnland, vanaf de datum dat hij staat ingeschreven in het register van woningzoekenden.

### Investering:

de totale bouwkosten inclusief BTW die in verband met de woningverbetering/aanpassing worden gemaakt.

### Onderhoud:

het treffen van voorzieningen die nodig zijn om een woning in redelijke staat te houden en als gevolg waarvan geen huurverhoging optreedt.

### Passende woning:

een woning die aansluit op (1) het inkomen en (2) de gezinssamenstelling van de huurder, waarbij wordt getracht een woning aan te bieden die enigszins in de nabijheid van het gehuurde ligt.

### Peildatum:

datum waarop de herhuisvesting officieel van start gaat. Vanaf deze datum komen de betreffende bewoners in aanmerking voor de bijdragen en tegemoetkomingen uit dit Sociaal Statuut.

### Regio Huren in Holland Rijnland:

het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeente Alphen a/d Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest,

### Sloop:

afbraak van één (of enkele (deel)complexen), waarbij de huidige huurders elders worden geherhuisvest.

### Sloopbesluit:

het definitieve besluit tot sloop dat door Woonforte (ook) schriftelijk aan de huurder wordt meegedeeld.

### Sloopwoning:

een woning, waarvoor door Woonforte definitief is besloten over te gaan tot sloop.

### Vroegverhuizers:

huurders uit het voor sloop aangemerkte (deel)complex die in de periode het tussen sloopbesluit en de peildatum zelfstandig een nieuwe woning vinden.

### Wisselwoning:

woning bestemd voor tijdelijke bewoning, voor huurders die te maken hebben met een sloop en terugkeren naar een woning op de te slopen locatie.

### Wooncarrière:

verhuizing naar een andere woning waardoor deze aansluit op de veranderde woonwensen van de huurder; vaak normatief gebruikt als verbeteren van de woonsituatie door opeenvolgende verhuistappen.

### Zoekprofiel:

een omschrijving van de woonruimte en/of de gemeente(n) waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.