

**Sociaal statuut
2024 - 2028**



Inhoudsopgave

Bladzijde

1	Inleiding.....	4
2	Algemeen	5
2.1	Geldigheidsduur	5
2.2	Toepassingsgebied	5
3	Communicatie, participatie en proces	6
3.1	Participatie.....	6
3.2	Besluit wijkvernieuwingsplan.....	6
3.3	Contactpersoon	6
3.4	Huurdersinformatie algemeen.....	6
3.5	Huurdersinformatie bij sloop	7
3.6	Huurdersinformatie bij renovatie	7
3.7	Huurdersinformatie bij groot onderhoud/verduurzaming	7
3.8	Huisbezoek bij sloop en renovatie	8
3.8	Huisbezoek bij groot onderhoud/verduurzaming	8
4	Onderhoud na besluit tot sloop of renovatie	9
5	Herhuisvesting.....	10
5.1	Herhuisvesting algemeen.....	10
5.2	Herhuisvesting bij sloop en renovatie	10
5.3	Dienstverlening en extra voorzieningen bij herhuisvesting sloop en renovatie	11
5.4	Huisvesting bij groot onderhoud/verduurzaming.....	11
6	Oplevering woning	12
6.1	Oplevering van een te slopen woning.....	12
6.2	Oplevering van een te renoveren woning	12
6.3	Terugkeer naar een gerenoveerde woning	12
7	Woonlasten	13
7.1	Huurprijs vanaf bekendmaking sloop of renovatie	13
7.2	Huurprijs van een tijdelijke woning.....	13
7.3	Huurgewenning	13
7.4	Huurverhoging	14
7.5	Overige kosten herhuisvesting.....	14
8	Vergoedingen	15
8.1	Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten.....	15
8.2	Vergoedingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).....	15
9	Regeling bij groot onderhoud/verduurzaming	16
10	Leefbaarheid	17

11	Bewonerscommissies	18
12	Geschillenregeling	19
13	Hardheidsclausule	20
14	Ondertekening	21
15	Definities.....	22

1 Inleiding

Dit sociaal statuut is opgesteld samen met de huurdersorganisaties, Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter (SHWE) van de gemeente Wierden en de Vereniging Huurdersplatform Hellendoorn (HPH) van de gemeente Hellendoorn. Ook vond er overleg plaats met een afvaardiging van de colleges van B&W van de gemeente Hellendoorn en de gemeente Wierden.

Alle partijen beseffen dat sloop met vervangende nieuwbouw of een renovatie een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken huurders. Het is daarom belangrijk om het proces voor de huurders zo goed mogelijk te laten verlopen met duidelijk beschreven rechten, plichten en procedures. Hierbij moet rekening gehouden kunnen worden met individuele situaties van huurders. Per wijkvernieuwingsplan wordt een sociaal plan opgesteld waarin deze rechten, plichten en procedures staan. Dit sociaal statuut wordt hiervoor als basis gebruikt. In het sociaal plan is maatwerk in aanvulling op dit sociaal statuut mogelijk.

Naast dit sociaal statuut geldt uiteraard ook de bestaande wetgeving vanuit:

- Burgerlijk Wetboek
- Woningwet
- De Overlegweg (Wohv)

2 Algemeen

2.1 Geldigheidsduur

Dit sociaal statuut is geldig van oktober 2024 tot oktober 2028. Na goedkeuring door Reggewoon, SHWE en HPH wordt deze termijn elke keer met 4 jaar verlengd. Dit sociaal statuut wordt jaarlijks geëvalueerd. Reggewoon neemt hiervoor het initiatief.

2.2 Toepassingsgebied

Dit statuut geldt voor alle regulier bewoonde huurwoningen van Reggewoon waarvoor besloten is dat sloop, renovatie of groot onderhoud/verduurzaming wordt uitgevoerd. De huurders (zie hoofdstuk 15) van deze woningen kunnen aanspraak maken op de rechten in dit statuut, als:

- Zij een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd, én
- Als zij bij de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de gehuurde woning staan ingeschreven.

Uitgezonderd zijn huurovereenkomsten die door de rechter om andere redenen worden of zijn ontbonden. Inwonende kinderen, andere inwonende, onderhuurders en kamerbewoners kunnen persoonlijk geen aanspraak maken op de regelingen van dit sociaal statuut.

3 Communicatie, participatie en proces

Reggewoon wil de betreffende huurders betrekken en bovendien zo goed mogelijk en tijdig informeren over een wijkvernieuwingsplan, zoals plannen over sloop (met vervangende nieuwbouw), renovatie of groot onderhoud/verduurzaming bij hun woning of wooncomplex. Dit doet Reggewoon zodra ze een voorgenomen besluit heeft genomen. Dit gebeurt binnen de kaders van de Wet op het overleg huurders en verhuurder (de WOHV).

3.1 Participatie

1. Reggewoon betreft de betreffende huurders bij de vorming van een wijkvernieuwingsplan.
2. Waar mogelijk/wenselijk wordt er voor elk project van renovatie en/of sloop een bewonerscommissie aangesteld die namens de huurders participeert in het proces (Zie hoofdstuk 11).

3.2 Besluit wijkvernieuwingsplan

Reggewoon neemt per (deel van het) complex een besluit over een vernieuwingsplan en stelt de aanvangsdata van de werkzaamheden vast. Dit besluit maken we zo snel mogelijk aan de huurders bekend.

- | | |
|---|--|
| • Bij sloop | Minimaal 18 maanden vóór de geplande sloopdatum |
| • Bij renovatie | Minimaal 12 maanden, vóór de geplande startdatum |
| • Bij groot onderhoud
/verduurzaming | Minimaal 6 maanden vóór de geplande startdatum |

3.3 Contactpersoon

Direct na het besluit tot een wijkvernieuwingsplan wijst Reggewoon een contactpersoon aan die, als dit mogelijk is, de vaste contactpersoon blijft van de huurder(s) tijdens de gehele uitvoering van het plan.

3.4 Huurdersinformatie algemeen

1. Afhankelijk van de werkzaamheden (en indien van toepassing in overleg met een bewonerscommissie), maakt Reggewoon afspraken hoe de betrokken huurders worden geïnformeerd. Is er een sociaal plan van toepassing? Dan wordt in dit plan de manier van communiceren verder uitgewerkt.
2. Reggewoon sluit een gedragscode met de aannemer(s) af. Reggewoon is het aanspreekpunt voor huurders en bewonerscommissie.
3. Wijzigen geplande data van werkzaamheden? Dan informeert Reggewoon of de aannemer de huurders hier zo snel mogelijk over.

3.5 Huurdersinformatie bij sloop

1. Sloop is mogelijk met instemming van de huurder of als de rechter op vordering van de verhuurder heeft bepaald dat de huurovereenkomst is geëindigd.
2. Reggewoon gaat – voordat zij de huurovereenkomst opzegt – eerst bij elke huurder op huisbezoek. De afspraken die Reggewoon met de huurder maakt, legt zij schriftelijk vast voor huurder.
3. In een sociaal plan legt Reggewoon onder meer vast vanaf welke datum huurders concreet aanspraak kunnen maken op de gemaakte afspraken en vergoedingen.

3.6 Huurdersinformatie bij renovatie

Reggewoon maakt een sociaal plan. In dit plan staat onder meer omschreven:

1. Huurder heeft een wettelijke gedoogplicht bij een redelijk voorstel tot renovatie. Een voorstel is redelijk als minimaal 70% van de huurders hiermee instemt. Voorwaarde is wel dat minimaal tien woningen bij het voorstel zijn betrokken.
2. Welke verbeteringen aangebracht worden.
3. De eventuele gevolgen voor de huurprijs, bijvoorbeeld bij uitbreiding aantal m² van de woning.
4. De planning en de geschatte duur van de werkzaamheden.
5. Welke onderdelen onder de basiswerkzaamheden vallen en welke optioneel zijn.
6. De eventuele meerprijs voor de huurder van optionele onderdelen.
7. Welke vergoedingen er gelden.
8. In hoeverre de woningen tijdens de werkzaamheden bewoonbaar zijn.
9. Reggewoon mag verzoeken voor extra werkzaamheden op kosten van de huurder weigeren, als deze huurder een huurachterstand heeft.
10. Reggewoon informeert huurder of minimaal 70% van de huurders heeft ingestemd met het renovatievoorstel.

3.7 Huurdersinformatie bij groot onderhoud/verduurzaming

Reggewoon maakt een informatiebrochure. In deze brochure staat onder meer omschreven:

1. De groot onderhoudswerkzaamheden zijn noodzakelijk en moet huurder gedogen. Voor de verduurzamingswerkzaamheden moet de huurder toestemming geven. Hiervoor tekent huurder een akkoordverklaring.
2. Bestaat het complex uit 10 of meer woningen, dan moet minimaal 70% van de huurders instemmen met de verduurzamingsmaatregelen om de werkzaamheden door te laten gaan, Bestaat het complex uit minder dan 10 woningen dan moeten alle huurders individueel toestemming geven voor de verduurzamingsmaatregelen.
3. Welke werkzaamheden uitgevoerd worden.
4. De eventuele gevolgen voor de totale huurprijs, bijvoorbeeld servicekosten voor zonnepanelen.
5. De planning en de geschatte duur van de werkzaamheden.
6. Welke vergoedingen er gelden.
7. In hoeverre de woningen tijdens de werkzaamheden bewoonbaar zijn.
8. Indien van toepassing informeert Reggewoon de huurder of minimaal 70% van de huurders heeft ingestemd met de verduurzamingswerkzaamheden.

3.8 Huisbezoek bij sloop en renovatie

Minimaal twaalf maanden voor de geplande sloopdatum of zes maanden vóór de renovatiedatum gaat de contactpersoon bij de huurder op huisbezoek. Het doel van dit bezoek is:

1. De huurder informeren over de te volgen procedure.
2. De huurder informeren over zijn/haar rechten en plichten waar dit sociaal statuut de basis voor is.
3. Inventariseren van de woonwensen en het gezamenlijk opstellen van een zoekprofiel (zie artikel 5).
4. Inventariseren of huurder tijdelijk of definitief wil verhuizen.
5. Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in de woning.
6. Inventariseren van mogelijke woningaanpassingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).
7. Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken die we bij dit huisbezoek maken, worden schriftelijk vastgelegd door Reggewoon en door huurder en Reggewoon ondertekend. Huurder mag aan een derde vragen om bij deze gesprekken aanwezig te zijn.

3.9 Huisbezoek bij groot onderhoud/verduurzaming

Voor de start van de werkzaamheden gaat de contactpersoon bij de huurder op huisbezoek. Het doel van dit bezoek is:

1. De huurder informeren over de werkzaamheden.
2. Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in de woning.
3. Inventariseren van mogelijke woningaanpassingen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).
4. Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Wanneer het nodig is, worden de afspraken die we bij dit huisbezoek maken, schriftelijk vastgelegd door Reggewoon. Huurder mag aan een derde vragen om bij deze gesprekken aanwezig te zijn.

4 Onderhoud na besluit tot sloop of renovatie

1. Vanaf het moment dat Reggewoon heeft besloten om te gaan slopen of te renoveren, voeren wij in de betrokken woningen geen ingrijpende werkzaamheden meer uit. Reggewoon geeft huurder geen toestemming meer om ZAV's aan te brengen. Onder ingrijpende werkzaamheden bedoelen wij in ieder geval werkzaamheden aan de constructie, energiebesparende maatregelen en maatregelen die de indeling van de woning wijzigen. Voor renovatie geldt dit alleen voor het deel van de woning waar renovatiewerkzaamheden uitgevoerd worden.
2. Heeft de huurder aantoonbare medische redenen om aanpassingen in de woning aan te brengen? Dan kan Reggewoon van artikel 4.1 afwijken als er op dat tijdstip op korte termijn geen alternatieve woning beschikbaar is.
3. Reggewoon voert noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uit op basis van de regels van haar normale reparatie-onderhoud. Binnen de periode van zes maanden voor de daadwerkelijke sloopdatum voert Reggewoon alleen nog noodreparaties uit als dit nodig is om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. Reggewoon informeert de betrokken huurder hierover.
4. Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huudersonderhoud. Dit in redelijkheid tot de gemaakte sloop- of renovatieplannen.

5 Herhuisvesting

Alle huurders die vanwege sloop of een renovatie (tijdelijk) hun woning moeten verlaten, hebben recht op (tijdelijke) vervangende woonruimte. Bij het eerste huisbezoek stelt Reggewoon in overleg met de huurder een zoekprofiel vast, waaraan een vervangende woning moet voldoen.

5.1 Herhuisvesting algemeen

1. In het sociaal plan wordt de datum van recht op herhuisvesting vastgelegd.
2. Huurder mag gebruik maken van het recht op een gelijkwaardige woning. Wat dit betekent voor de huurprijs staat in hoofdstuk 7 omschreven.

5.2 Herhuisvesting bij sloop en renovatie

1. Huurder wordt op basis van het sociaal plan ingeschreven als woningzoekende. Hiervoor hoeft hij/zij geen inschrijfgeld te betalen. Staat de huurder al ingeschreven als woningzoekende? Dan wordt op deze inschrijving een woning toegewezen. Wat dit betekent staat verder omschreven in lid 9 van dit artikel.
2. Huurders krijgen de status 'sloop-urgent'. Er zijn hierbij 2 mogelijkheden: A. Reggewoon gaat op zoek naar een woning die zo veel mogelijk aansluit bij het gemaakte zoekprofiel. B. Huurder gaat zelf op zoek naar een gelijkwaardige woning via Woninghuren.nl. Afhankelijk van het project en de doelgroep wordt in het sociaal plan een keuze gemaakt voor optie a of b.
3. Huurders met een sloop-urgentie mogen twee keer een aangeboden woning weigeren, die voldoet aan het zoekprofiel, zonder dat zij de status van sloop-urgente kwijtraken.
4. Huurders leveren de (inkomens)gegevens aan die nodig zijn voor een woningtoewijzing.
5. Reggewoon verdeelt en wijst woningen toe volgens de Wet- en regelgeving die op dat moment geldt.
6. Heeft een huurder een huishoudinkomen waarmee hij/zij niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning? Dan verleent Reggewoon hiervoor een ontheffing. Deze ontheffing wordt nogmaals verleend als huurder gebruik maakt van de terugkeergarantie.
7. Hebben meerdere huurders hetzelfde zoekprofiel? Dan heeft de huurder die het langste in de te slopen woning woont het eerste recht op de woning die voldoet aan het zoekprofiel. Dit is enkel van toepassing bij lid 2, optie A.
8. Huurders hebben terugkeergarantie, behalve als dit niet mogelijk is door wijziging van het type woning of een lager aantal teruggebouwde woningen. Deze terugkeergarantie geldt tot het moment waarop de overige woningen geadverteerd worden voor reguliere woningzoekenden. De bewoningsduur in de te slopen woning is leidend bij de terugkeergarantie, waarbij de huurder met de langste bewoningsduur het eerste recht heeft.
9. Heeft Reggewoon de huurder ingeschreven op basis van het sociaal plan? Dan vervalt de inschrijfdatum op het moment dat de huurder de definitieve woning accepteert. Heeft de huurder zichzelf al ingeschreven vóór ingangsdatum sociaal plan? Dan blijft de inschrijfdatum na acceptatie van de definitieve woning gehandhaafd.
10. In hoofdstuk 7 staan de afspraken rondom de huurprijs.

5.3 Dienstverlening en extra voorzieningen bij herhuisvesting sloop en renovatie

1. Reggewoon helpt huurders als zij aanspraak willen maken op procedures en regelingen.
2. Zijn er WMO aanpassingen in de huidige woning? Dan zorgt Reggewoon ervoor dat deze in de vervangende of definitieve woning worden overbracht en geplaatst, zonder dat de huurder hiervoor opnieuw procedures moet doorlopen. De eventuele kosten zijn voor rekening van Reggewoon.
3. In overleg met de bewonerscommissie wordt in het sociaal plan vastgelegd of/welke extra dienstverlening noodzakelijk is.
4. Heeft een huurder niet de mogelijkheid om zelf zaken rond de verhuizing (en) te regelen? Dan zoekt Reggewoon in overleg met de huurder naar een passende oplossing. Daarbij kijken we altijd naar de doelgroep van het project en passen we onze dienstverlening daar op aan. Reggewoon mag de hulpvraag van de huurder laten toetsen door een onafhankelijke partij. Huurder geeft hier toestemming voor en werkt hieraan mee. Reggewoon betaalt de kosten van deze toetsing.

5.4 Huisvesting bij groot onderhoud/verduurzaming

1. Als de werkzaamheden het toelaten blijft de huurder in de woning wonen. Dit bepaalt Reggewoon per project.
2. Huurder accepteert in deze periode alle redelijke overlast die de werkzaamheden geven.
3. Zijn er persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder niet in de woning kan blijven wonen? Dan mag Reggewoon de redelijkheid van dit verzoek, op haar kosten, laten toetsen door een onafhankelijke partij. Huurder geeft hier toestemming voor.
4. Kan een huurder tijdens de werkzaamheden niet blijven wonen? Dan biedt Reggewoon een wisselwoning aan (zie definities).

6 Oplevering woning

Reggewoon zegt de huurovereenkomst minimaal 6 maanden vóór de sloop- of renovatiedatum op. Huurder kan de huurovereenkomst eerder beëindigen. Wanneer een huurder naar een wisselwoning gaat (kortdurend), dan hoeft de huur niet opgezegd te worden.

6.1 Oplevering van een te slopen woning

1. Ligt de einddatum van de huurovereenkomst meer dan één jaar voor de sloopdatum? Dan moet huurder de woning opleveren volgens de afspraken die gelden bij mutatie. Dit in overleg met de opzichter.
2. Ligt de einddatum van de huurovereenkomst binnen één jaar voor de sloopdatum? Dan moet huurder de woning bezemschoon en zonder huisvuil achterlaten. Huurder overlegt met de opzichter welke zaken hij/zij in en rond de woning mag achterlaten.

6.2 Oplevering van een te renoveren woning

1. In het sociaal plan wordt beschreven hoe de huurder de woning moet ontruimen of vrijmaken, zodat de werkzaamheden onbelemmerd uitgevoerd kunnen worden.
2. Zijn er rolluiken en/of zonweringen die de werkzaamheden bemoeilijken? Dan gaat Reggewoon deze verwijderen, opslaan en opnieuw plaatsen. Wijzigt de maatvoering van de woning waardoor terugplaatsen niet kan? Dan staat in het betreffende sociaal plan beschreven hoe Reggewoon de huurder hiervoor compenseert.
3. Zegt een huurder de huurovereenkomst op voordat de renovatie start? Dan levert huurder de woning in verhuurbare staat op. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor alle andere huurwoningen van Reggewoon.

6.3 Terugkeer naar een gerenoveerde woning

1. Reggewoon informeert de huurder zo snel mogelijk en schriftelijk over wanneer de gerenoveerde woning weer geschikt is voor bewoning. Met huurder spreekt Reggewoon een redelijke termijn af, met een maximum van één maand, om terug te keren naar de gerenoveerde woning.
2. Is de gerenoveerde woning geschikt voor bewoning, maar moeten er nog enkele kleine werkzaamheden gebeuren? Dan keert huurder in goed overleg met Reggewoon, na het tekenen van het opleveringsformulier, terug in de woning. Huurder geeft Reggewoon de gelegenheid om deze werkzaamheden uit te voeren.

7 Woonlasten

Dit artikel is van toepassing op huurders waarvoor onderstaande twee punten gelden:

- De huurovereenkomst van de te slopen of te renoveren woning wordt beëindigd
- De huurder gaat een nieuwe huurovereenkomst aan voor een tijdelijke of vervangende huurwoning van Reggewoon.

Bij groot onderhoud/verduurzaming blijft de huurovereenkomst bestaan. Dit betekent dat de reguliere huurprijs en huurverhoging in stand blijft

7.1 Huurprijs vanaf bekendmaking sloop of renovatie

1. Vanaf de dag dat de huurder door Reggewoon is geïnformeerd over het sloop- of renovatiebesluit berekent Reggewoon geen huurverhoging meer voor deze woning.
2. Een huurder die – vanwege sloop of renovatie – verhuist naar een andere huurwoning, betaalt geen dubbele huur. Huurder krijgt één maand om te verhuizen. Daarna levert huurder de woning leeg en ontruimd op aan Reggewoon. Heeft huurder meer tijd nodig om te verhuizen? Dan mag Reggewoon de huurdering voor deze verlenging in rekening brengen bij de huurder. Deze periode van maximaal één maand geldt ook als huurder terugkeert naar de nieuwe woning.

7.2 Huurprijs van een tijdelijke woning

1. Is de huur van de tijdelijke woning hoger dan die van de oude woning? Dan geldt, voor de duur van de bewoning van deze tijdelijke woning, de huur van de oude woning.
2. Is de huur van de tijdelijke woning lager dan die van de oude woning? Dan geldt, voor de duur van de bewoning van deze tijdelijke woning, de huur van de tijdelijke woning.
3. In de tijdelijke woning berekent Reggewoon geen jaarlijkse huurverhoging door.
4. Besluit de huurder achteraf om definitief in de tijdelijke woning te blijven wonen? Dan gaat de huurgewenningsperiode (artikel 7.3) met terugwerkende kracht in op moment vanaf datum contract tijdelijke woning.

7.3 Huurgewenning

Huurgewenning betekent dat Reggewoon het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning gedeeltelijk vergoedt. Deze vergoeding gaat over de netto huur en wordt in 3 jaar afgebouwd. De netto huur is de huur die in de huurovereenkomst staat, zonder servicekosten.

Een huurder heeft recht op huurgewenning als:

- De nieuwe netto huurprijs minimaal € 25,00 hoger is dan de oude netto huurprijs
- De nieuwe netto huurprijs niet hoger is dan de maximale netto huurprijs om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (€ 879,66 prijspeil 2024).

Huurgewenning geldt voor 3 jaar en wordt als volgt afgebouwd:

In het 1 ^e jaar	100% vergoeding van het verschil tussen de laatste netto huurprijs en nieuwe netto huurprijs
In het 2 ^e jaar	66% vergoeding van het verschil tussen de laatste netto huurprijs en nieuwe netto huurprijs
In het 3 ^e jaar	33% vergoeding van het verschil tussen de laatste netto huurprijs en nieuwe netto huurprijs
Vanaf 4 ^e jaar	0% vergoeding, huurder betaalt de volledige nieuwe netto huurprijs

Bij een woning met aanvangshuur boven de liberalisatiegrens (vanaf € 879,67 prijspeil 2024), is huurgewenning niet van toepassing.

7.4 Huurverhoging

Vanaf het moment dat de huurovereenkomst van de nieuwe woning (nieuwbouw woning of gerenoveerde woning) ingaat, berekent Reggewoon weer de jaarlijkse huurverhoging. Heeft een huurder huurgewenning? Dan vindt wel de jaarlijkse huurverhoging plaats. Deze huurverhoging wordt berekend over de nieuwe netto huur.

7.5 Overige kosten herhuisvesting

1. Bij sloop of renovatie zorgt Reggewoon in overleg met huurder voor een passende vervangende woning. Deze woning wordt door Reggewoon eenvoudig gestoffeerd met vloerbekleding en gordijnen. Wanden worden netjes afgewerkt.
2. Bij een vervangende woning betaalt en regelt huurder zelf de aansluiting voor water, gas, elektra, telefoon, internet, radio en tv voor de tijdelijke woning. De gebruikskosten voor deze aansluiting betaalt de huurder ook zelf.
3. Bij groot onderhoud/verduurzaming kan huurder gebruik maken van een wisselwoning. In dat geval regelt en betaalt Reggewoon de zaken zoals benoemd in 7.5.2. Reggewoon mag eventueel wel gebruikskosten doorberekenen aan de huurder.

8 Vergoedingen

8.1 Vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten

1. Dit artikel is van toepassing voor huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop of renovatie.
2. Huurders hebben recht op de volgende vergoedingen:
 - a. Een tegemoetkoming voor verhuis- en inrichtingskosten van € 7.428,00 (prijsspeil 29 februari 2024). Dit bedrag is vastgesteld door het ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) en wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd.
De verhuizing vanuit de oorspronkelijke woning naar de vervangende woning en vanuit de vervangende woning naar de oorspronkelijke woning of plaats van de woning (bij nieuwbouw), wordt gezien als één verhuizing.
 - b. Een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Zie artikel 8.2.
3. Huurders die hun woning moeten verlaten door sloop en die verhuizen tussen twaalf maanden en één maand voor de geplande sloopdatum hebben recht op een vergoeding.
4. Het recht op de vergoeding genoemd in 8.1.2 vervalt als huurder niet op de geplande sloopdatum de woning heeft verlaten. Dit geldt niet als huurder kan aantonen dat huurder hier geen schuld aan heeft.
5. Reggewoon spreekt, als dit mogelijk is, met uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet ingehouden worden op sociale uitkeringen van de huurders.
6. Reggewoon mag huurachterstanden en andere vorderingen verrekenen met de uit te betalen vergoedingen. Dit mag niet als huurder voor de eerste keer een betalingsregeling heeft getroffen en deze regeling al minimaal drie maanden nakomt.
7. De vergoedingen bij sloop en renovatie wordt in twee delen overgemaakt op het IBAN-nummer van de huurder. Als richtlijn hanteren we de volgende verdeling
 - 25% bij de opzegging van de huurovereenkomst van de te slopen of te renoveren woning;
 - 75% bij het inleveren van de sleutels van de oude of tijdelijke huurwoning en het daadwerkelijk leeg beschikbaar stellen van de woonruimte.

8.2 Vergoedingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning definitief moeten verlaten door sloop. Ook is deze regeling van toepassing voor huurders waarvan de woning wordt gerenoveerd en de ZAV niet behouden kan blijven

1. Huurders die zelf veranderingen, voorzieningen of verbeteringen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.
2. De huurder die de huur opzegt tussen twaalf maanden en één maand voor de geplande sloop- of renovatiedatum heeft recht op een vergoeding voor ZAV als:
 - a. Deze ZAV met toestemming van Reggewoon is aangebracht en voldoet aan de eisen van de hiervoor afgegeven vergunning door Reggewoon.
 - b. Deze een verbetering of toevoeging is/zijn aan de woning.
 - c. Deze zijn aangebracht voordat het besluit tot sloop of renovatie aan huurder bekend is gemaakt.
 - d. De huurder kan aantonen dat de ZAV met financiële gevolgen is overgenomen.
3. De hoogte van de vergoeding voor de ZAV wordt bepaald door de schriftelijke afspraken die bij het verkrijgen van de toestemming van de ZAV zijn gemaakt tussen huurder en verhuurder.
4. De vergoeding voor de ZAV wordt overgemaakt op het IBAN-nummer van de huurder nadat huurder de sleutels van de te verlaten woning heeft ingeleverd.

9 Regeling bij groot onderhoud/verduurzaming

Groot onderhoud is een clustering van meerdere onderhoudswerkzaamheden aan een woning. Deze worden binnen een vooraf bepaalde periode en gelijktijdig in meerdere woningen uitgevoerd. De werkzaamheden vloeien voort uit de onderhoudsverplichtingen van Reggewoon en zijn een instandhouding van het bestaande. Deze groot onderhoudswerkzaamheden moeten door alle huurders gedoogd worden en hebben geen huurverhoging tot gevolg.

In combinatie met groot onderhoud kan ook een verduurzaming in de woning plaatsvinden. Dit is een toevoeging aan het bestaande en kan een huurverhoging tot gevolg hebben. De verduurzaming vindt plaats in overleg met en na goedkeuring van de huurder. Bestaat het complex uit 10 of meer woningen, dan moet minimaal 70% van de huurders instemmen met de verduurzamingsmaatregelen om deze verduurzamingswerkzaamheden door te laten gaan. Bestaat het complex uit minder dan 10 woningen dan moeten alle huurders individueel toestemming geven voor de verduurzaming maatregelen.

1. Afhankelijk van de werkzaamheden krijgt huurder een vergoeding voor overlast- en herinrichtingskosten. Uiterlijk binnen twee weken na de oplevering wordt een eventuele vergoeding overgemaakt op het IBAN-nummer van de huurder.
2. Ontstaat er tijdens de werkzaamheden door de aannemer schade aan het interieur? Dan moet dit vergoed worden. Voorwaarde is dat huurder de schade schriftelijk binnen twee werkdagen meldt bij Reggewoon én bij de eigen verzekering.
3. Kan huurder tijdens de werkzaamheden in de woning geen gebruik maken van keuken, toilet, douche of wasmachine? Dan zorgt Reggewoon voor huurders – die geen alternatieve mogelijkheden hebben – voor een tijdelijke voorziening. Hierbij houdt Reggewoon uiteraard rekening met de privacy van de huurder.
4. Hebben de werkzaamheden gevolgen voor ZAV's? Dan geldt de regeling in artikel 8.2.
5. Is het nodig dat de buitenzonwering en rolluiken tijdelijk verwijderd worden? Dan worden deze verwijderd, opgeslagen en later opnieuw geplaatst.
6. De huurder zorgt ervoor dat de binnenzijde van de woning goed toegankelijk is, zodat het de werkzaamheden niet belemmert.
7. Huurder zorgt ervoor dat de buitengevels voor de werkzaamheden goed bereikbaar zijn. Aanbouwen, serres, schuren, beplantingen en dergelijke zal de huurder indien nodig en in overleg met Reggewoon verwijderen.
8. Reggewoon kan een gedragscode afspreken met de aannemer. Hierover informeert zij de huurder.
9. Reggewoon geeft huurders inzage en een inschatting van de overlast die zij kunnen verwachten en hoe lang deze duurt. Reggewoon en de aannemer proberen deze overlast zoveel mogelijk te beperken. Reggewoon of de aannemer informeert huurder direct als blijkt dat deze termijn wijzigt. Reggewoon vertelt huurder waarom de overlast langer duurt en wat dit voor gevolgen heeft voor de huurder.
10. Voordat de werkzaamheden starten communiceren we duidelijk met huurder wat er in de woning gaat gebeuren, welke gevolgen dat heeft voor de huurder en wat van de huurder verwacht wordt.
11. Heeft de huurder een huurachterstand? Dan kan Reggewoon weigeren verbeteringen uit te voeren waar de huurder een eenmalige vergoeding voor moet betalen.

10 Leefbaarheid

In buurten en complexen waar woningen gesloopt (gaan) worden, zet Reggewoon zich samen met alle partijen in om de leefbaarheid zo optimaal mogelijk te houden.

1. Reggewoon kan de woning – vanaf het besluit om te slopen – tijdelijk verhuren op basis van de leegstandswet. Dit om kraak te voorkomen en de leefbaarheid zo optimaal mogelijk te houden.
2. Reggewoon zorgt ervoor dat onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit blijven zien. Voortuinen worden door Reggewoon onderhouden en algemene ruimten worden schoongehouden.
3. Is er sprake van overlast? Dan maakt Reggewoon afspraken met politie en reinigingsdiensten over extra inzet van personeel. Zo bevorderen we de veiligheid en voorkomen we dat de buurt vervuilt.
4. Directe buurtbewoners worden door Reggewoon op de hoogte gehouden van noodzakelijke werkzaamheden, de planning en de overlast die zij kunnen ondervinden.

11 Bewonerscommissies

Reggewoon stelt een budget ter beschikking voor bewoners die zich organiseren in een bewonerscommissie. Deze commissie houdt zich onder andere bezig met:

- De planvorming voor het desbetreffende complex/gebied.
- De leefbaarheid in en rond het gebied/complex.
- De informatievoorziening naar de huurders.
- Het opstellen van het sociaal plan.

12 Geschillenregeling

Is huurder niet tevreden en is er een geschil? Dan is de reguliere klachtenprocedure van Reggewoon van toepassing.

Zijn de geschillen vanuit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut niet vanuit de reguliere klachtenprocedure oplosbaar? Dan kan huurder dit schriftelijk en gemotiveerd aangegeven bij de klachtencommissie, huurcommissie of rechter.

13 Hardheidsclausule

Heeft dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen die onevenredig ongunstiger zijn dan voor andere huurders? Dan kan die huurder een beroep doen op deze hardheidsclausule. Huurder kan Reggewoon dan vragen af te wijken van het sociaal statuut. Wij vragen u dit schriftelijk te doen. Reggewoon neemt dit verzoek in behandeling en neemt binnen 30 dagen een besluit. Dit besluit wordt schriftelijk en gemotiveerd bekend gemaakt aan de huurder.

De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier wordt gebruikt bij de periodieke evaluatie van dit sociaal statuut.

14 Ondertekening

Dit sociaal statuut is opgesteld en akkoord bevonden door:

1. Stichting Reggewoon, gevestigd in Nijverdal, vertegenwoordigd door de heer G. Breeman, directeur-bestuurder
en
2. Mevrouw H. Smit-Scholten, voorzitter Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter
en
3. De Heer R. Barkel, voorzitter Huurdersvereniging Huurdersplatform gemeente Hellendoorn

Aldus vastgesteld te Nijverdal, 1 oktober 2024

Namens Reggewoon



Gerrit Breeman
Directeur-bestuurder

Namens Huurdersvereniging
Huurdersplatform gemeente
Hellendoorn



Ryan Barkel
Voorzitter

Namens Stichting
Huurdersbelang
Wierden-Enter



Jetty Smit-Scholten
Voorzitter



15 Definities

Huurder

Met huurder bedoelen we in dit sociaal statuut de hoofdhuurder.

Huurdersorganisatie

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder (WOHV), tussen huurder en verhuurder. In de gemeente Hellendoorn is "Vereniging Huurdersplatform Hellendoorn" actief en in de gemeente Wierden "Stichting Huurdersbelang Wierden-Enter".

Sloop

Bij sloop wordt de woning afgebroken.

Renovatie

Met renovatie bedoelen we alle werkzaamheden die het wooncomfort verhogen en die niet vallen onder onderhoud of groot onderhoud. Dit zijn voorzieningen die voor de renovatie niet aanwezig waren, of voorzieningen die wel aanwezig waren voor de renovatie maar die uitgebreid of aangepast moeten worden naar de huidige maatstaven.

Groot onderhoud

Bij groot onderhoud voeren we verschillende onderhoudswerkzaamheden tegelijkertijd in meerdere woningen uit (ook wel 'geclusterd onderhoud' genoemd). Deze werkzaamheden horen bij de onderhoudsverplichtingen van Reggewoon en zijn bedoeld om de woningen in goede staat te houden of weer te brengen. Reggewoon mag de huurprijs bij groot onderhoud niet verhogen voor de huidige huurder.

Vervangende woning

Bij sloop en renovatie: een tijdelijke woning waar de huurder een nieuwe huurovereenkomst voor afsluit. Huurder heeft de keuze om hier definitief te blijven wonen.

Wisselwoning

Bij groot onderhoud/verduurzaming: een woning waar de huurder kortdurend verblijft in de periode dat de eigen woning niet bewoonbaar is vanwege werkzaamheden. In voorkomende gevallen kunnen we ook bij renovatie gebruik maken van wisselwoningen.

Definitieve woning

Woning waar de huurder uiteindelijk blijft wonen na de sloop/vervangende nieuwbouw of renovatie.

Netto huur

De netto huur is de huur die in de huurovereenkomst staat, zonder servicekosten.

Wijkvernieuwingsplan

Alle werkzaamheden die de kwaliteit van de woning en de woonomgeving verhogen. Dit kunnen zijn:

- Verbetering en/of vernieuwing van de woningen;
- Verbeteringen van de voorzieningen;
- Inspanningen op het gebied van leefbaarheid.





Janine Kuperus
Sterkstraat 11
0548 631 616

Carla Wiersma
Nijverdalsestraat 83
0546 577 440

E-mail
info@reggewoon.nl

Adres
Postbus 325
7440 AH Nijverdal

www.reggewoon.nl