

Sociaal Statuut

Inhoudsopgave Sociaal statuut

1. Algemeen

- 1.1. Geldigheid sociaal statuut
- 1.2. Begripsbepaling
- 1.3. Overleg en informatie
- 1.4. Hardheidsclausule

2. De ingrepen

- 2.1. Sloop/samenvoeging
 - 2.1.1. Overleg en informatie
 - 2.1.2. Sloopbesluit en peildatum
 - 2.1.3. Verhuurzaken
- 2.2. Ingrijpende renovatie
 - 2.2.1. Overleg en informatie
 - 2.2.2. Conditie
- 2.3. Kleine renovatie

3. Voorrang op de woningmarkt

- 3.1. De voorrangstatus
- 3.2. Huurderbegeleiding
- 3.3. Spijtoptantenregeling bij verhuizing buiten de wijk
- 3.4. Voorrang bij koop in het vernieuwingsgebied
- 3.5. Extrakans regeling voor een nieuwbouwhuurwoning
- 3.6. Verhuizen naar een woning die gesloopt wordt

4. Financiële regelingen

- 4.1. Verhuis- en herinrichtingskosten
- 4.2. Huurgewenning
- 4.3. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Bijlage 1: Maatregelen ter bevordering van leefbaarheid

1. Algemeen

1.1. Geldigheid Sociaal Statuut

Dit sociaal statuut bevat een aantal geldende afspraken met betrekking tot de rechtspositie van huurders bij renovatie- en herstructureringsplannen. Voor al deze plannen geldt dat het streven is om door middel van aanpassing en/of vernieuwing te komen tot een aantrekkelijker woonmilieu. Dit betekent niet altijd dat er teruggebouwd wordt voor de huidige huurders. Waar dat expliciet bedoeld is, worden oorspronkelijke huurders echter wel in de gelegenheid gesteld terug te keren in de vernieuwde buurt.

Dit sociaal statuut bevat afspraken over de inhoud van sociale plannen bij vernieuwingsingrepen in Renswoude. Het gaat daarbij om ingrepen die direct gevolgen hebben voor huurders zoals ingrijpende renovatie en sloop-nieuwbouw. In dit sociaal statuut worden de rechten en plichten van partijen omschreven.

Dit sociaal statuut biedt het kader voor alle vernieuwingsplannen op buurt/complexniveau. Voor het leveren van maatwerk hebben partijen de mogelijkheid om onderling aanvullende afspraken te maken voor zover zij niet strijdig zijn met de hier overeengekomen afspraken.

1.2. Begripsbepaling

In dit sociaal statuut wordt onder de volgende termen verstaan:

- a. Huishouden: Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
- b. Huurcontract; Schriftelijke overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurders en het gemeentelijk woningbedrijf.
- c. Huurder: Diegene (inclusief de personen die tot zijn huishouden behoren) die in het bezit is van een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte van het gemeentelijk woningbedrijf voor onbepaalde tijd, en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het adres.
- d. Huurgewenning: Onder bepaalde voorwaarden ontvangen huurders die als gevolg van herstructurering verhuizen naar een duurdere huurwoning, gedurende een bepaalde periode een gedeeltelijke financiële compensatie voor het huurverschil tussen de oude en de nieuwe woning.
- e. Ingrijpende renovatie: Woningverbetering met technisch noodzakelijke uitplaatsing en/of gedeeltelijke ontruiming. Dit betekent dat de woningen zo ingrijpend worden aangepakt, dat huurder de woning gedurende meer dan een week (zeven dagen) moet verlaten.
- f. Kleine renovatie: Geen gedwongen verhuizing. De huurders kunnen in hun woning blijven. De maatregelen hebben gevolgen voor de bewoning. In deze situatie blijft de woning bestaan en blijft het huurcontract voortbestaan.
- g. Passende woning: Een passende woning is een woning die qua type (eengezinswoning, etagewoning etc.) en grootte tenminste gelijksoortig is aan de woning die de huurder achterlaat. Of, indien de huidige huurder niet meer naar eenzelfde type woning wenst terug te keren, een woning die volgens de Huisvestingsverordening passend is.
- h. Peildatum: Dit is het moment waarop de huurder een beroep kan doen op het sociaal statuut. De peildatum ligt na de datum waarop de onttrekkingsvergunning is afgegeven en treedt in

werking op het moment dat het gemeentelijk woningbedrijf vervolgens het definitieve sloopbesluit heeft genomen. De peildatum is bij sloop tenminste 12 maanden voor de uit te voeren sloopactiviteiten. Bij ingrijpende renovatie is de peildatum tenminste 6 maanden voor de start van de uitvoering. Bij een kleine renovatie is de peildatum tenminste 3 maanden voor de start van de uitvoering.

- i. Renovatiebesluit: Een door de gemeente genomen besluit om woningen ingrijpend te verbeteren.
- j. Sloop: Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt en dat de huurovereenkomst stopt door het sluiten van een beëindigingsovereenkomst.
- k. Voorlopig sloopbesluit: een door het gemeentelijk woningbedrijf genomen besluit, inhoudende het verzoek aan de gemeente tot afgifte van een onttrekkingsvergunning.
- l. Spijtoptanten: Spijtoptanten zijn huurders die gedwongen de woningen moeten ontruimen, door sloop of samenvoeging, en een woning buiten de wijk (gemeentelijke wijkindeling) hebben betrokken en niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving.
- m. Dorpsvernieuwingsvoorrang: Huurders die gedwongen de woning moeten verlaten door sloop en daardoor niet terug kunnen keren in hun oude woning of de vervangende nieuwbouw.
- n. Vernieuwingsgebied: De wijk waarbinnen de vernieuwingsingrepen plaatsvinden.
- o. Wisselwoning: Een wisselwoning is bedoeld voor tijdelijke bewoning. Dit betekent dat de woning beschikbaar is voor de duur van de uitvoering van het project waarna huurders terugkeren naar hun oude woning. De wisselwoning is qua ruimte (aantal kamers) passend voor het betreffende huishouden. De wisselwoning kan een woning zijn in het complex, een stacaravan in het complex, of een andere huurwoning in de gemeente.
- p. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV): Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder, conform het bij de het gemeentelijk woningbedrijf geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.
- q. Zoekprofiel: Woningtype, woninggrootte en huurprijsniveau waarvoor men met de dorpsvernieuwingsvoorrang in aanmerking komt.
- r. Zelfstandige woning: Woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

1.3. Overleg en informatie

De verantwoordelijkheid voor de informatievoorziening bij vernieuwingsingrepen ligt bij het gemeentelijk woningbedrijf en daarbij geldt dat tenminste de wettelijke richtlijnen gevolgd worden. Het gemeentelijk woningbedrijf streeft naar maatwerk bij het leveren van informatie. Per project zal dan ook een communicatieplan opgesteld worden. De informatievoorziening strekt zich niet alleen uit naar de huurders, maar ook naar de omwonenden en andere belanghebbenden in het gebied.

1.4. Hardheidsclausule

Als dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon het gemeentelijk woningbedrijf schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. Een voorbeeld hiervan is de verrekening van schulden met de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten.

Het gemeentelijk woningbedrijf neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze beslissing (met redenen) wordt schriftelijk aan de betreffende huurder meegedeeld.

2. De ingrepen

Bij herstructureringsactiviteiten zijn er verschillende ingrepen die gevolgen hebben voor de woonsituatie van de huurders:

- Sloop
- Ingrijpende renovatie (kan niet tijdens bewoning)
- Kleine renovatie (kan tijdens bewoning)

2.1. Sloop

De plannen om een complex te slopen moeten worden bekrachtigd in een gemeentelijke onttrekkingsvergunning. Als een dergelijke vergunning wordt verleend, dan wordt deze ter inzage gelegd. Hierop kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt. Als het besluit definitief is, wordt door de gemeente een peildatum vastgesteld. Tevens wordt -indien van toepassing- een leegstandvergunning aangevraagd zodat het gemeentelijk woningbedrijf de vrijgekomen woonruimte tijdelijk kan verhuren. Op die peildatum start de herhuisvesting van huurders waarop in hoofdstuk 3 wordt ingegaan. Vanaf de peildatum bestaat, in nader omschreven gevallen, ook het recht op vergoedingen.

2.1.1. Overleg en informatie

In het kader van strategisch voorraadbeheer kan het gemeentelijk woningbedrijf intern ideeën ontwikkelen en mogelijkheden verkennen over de toekomst van een buurt/complex. Dit kan onder meer leiden tot een intern sloopbesluit.

Over mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden de huurders en de politiek geïnformeerd. Daarbij draagt het gemeentelijk woningbedrijf zorg voor het gelijktijdig informeren van de direct betrokken huurders en andere belanghebbenden over de plannen. Het gelijktijdig, en daardoor eenduidig, informeren van de betrokken huurders is van groot belang voor de voortgang van het participatieproces. Als er op deze wijze voldoende draagvlak is ontstaan, doet de gemeente een principe-uitspraak sloop over de voorgenomen sloopplannen.

Hierna volgt een nadere uitwerking van de plannen, wat in samenspraak met de huurders gebeurt. Onderdelen van die uitwerking zijn: de volkshuisvestelijke randvoorwaarden, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en bijzondere voorwaarden die direct van belang zijn voor de betrokken huurders en die niet al geregeld zijn in dit sociaal statuut. De gemeente besluit uiteindelijk of, over het uitgewerkte plan voor sloop, verdere besluitvorming in gang kan worden gezet. Dit heet het voorlopige sloopbesluit.

Nadat het voorlopige sloopbesluit is genomen, stelt het gemeentelijk woningbedrijf de betrokken huurders wederom op de hoogte van de uitgewerkte plannen. De gemeente geeft de onttrekkingsvergunning en eventueel leegstandvergunning af. Dit is tevens het definitieve sloopbesluit. Vervolgens worden er huisbezoeken aangelegd om huurders te informeren en de situatie te inventariseren.

Tenminste anderhalf jaar voor de sloop worden huurders op de hoogte gesteld van de stand van zaken. Uiterlijk één jaar vooraf wordt bij alle huurders een huisbezoek afgelegd door het gemeentelijk woningbedrijf. Daarbij wordt geïnventariseerd in welke mate begeleiding bij het zoeken naar een andere woning nodig is.

2.1.2. Sloopbesluit en peildatum

- Het besluit tot sloop, vastgelegd in de onttrekkingsvergunning, ligt ten minste 1 jaar voor de datum van start van de werkzaamheden.
- De peildatum treedt in werking op het moment dat de gemeente het definitieve sloopbesluit heeft genomen.
- Huurders worden na het sloopbesluit schriftelijk door het gemeentelijk woningbedrijf geïnformeerd over het sloopbesluit, de peildatum en hun rechtspositie zoals die wordt omschreven in het sociaal plan. De gemeente maakt de sloopvergunning bekend in de Heraut.
- Indien bij een project sprake is van bijzondere omstandigheden zoals bijvoorbeeld de herhuisvesting van veel grote gezinnen of ouderen kan de peildatum vervroegd worden, zodat de herhuisvestingperiode wordt verlengd.
- In principe worden bij alle huurders voor de vastgestelde peildatum huisbezoeken afgelegd.
- Het gemeentelijk woningbedrijf doet het maximale om ervoor te zorgen dat op de peildatum met alle huurders contact is gelegd en dat zij op de hoogte zijn van hun voorrangstatus en zoekprofiel. Deze zijn nodig om te reageren op het woningaanbod.

2.1.3. Verhuurzaken

- De netto huur wordt vanaf de peildatum bevroren voor de zittende huurders.
- Bij huuropzegging wordt aan de vertrekkende huurder medegedeeld of de woning hierna nog tijdelijk verhuurd gaat worden.
- Als de woning nog tijdelijk verhuurd gaat worden, wordt van de vertrekkende huurder verwacht dat deze de woning oplevert in verhuurbare staat, conform de regelingen bij het gemeentelijk woningbedrijf.
- Wanneer de woning na vertrek niet meer tijdelijk verhuurd wordt, dan wordt van de vertrekkende huurder verwacht dat deze de woning veilig en wind- en waterdicht achterlaat. Dit betekent onder meer waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen en geen huisvuil en huisraad achterlaten.
- Tijdelijk verhuurde woningen worden voor een passend huurniveau verhuurd, dat betekent dat de huurprijs wordt bepaald door de verhuurbaarheid of marktomstandigheden.

2.2. Ingrijpende renovatie

Onder een ingrijpende renovatie wordt een renovatie verstaan die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het anders indelen van de woning. Of een renovatie al dan niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden wordt bepaald door het gemeentelijk woningbedrijf.

2.2.1. Overleg en informatie

In het kader van strategisch voorraadbeheer kan een verhuurder intern ideeën ontwikkelen en mogelijkheden verkennen over de toekomst van een buurt/complex. Dit kan leiden tot een intern renovatiebesluit.

Over mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden de huurders en de politiek geïnformeerd. Daarbij draagt het gemeentelijk woningbedrijf zorg voor het gelijktijdig informeren van de direct betrokken huurders en andere belanghebbenden over de plannen. Het gelijktijdig, en daardoor eenduidig, informeren van de betrokken huurders is van groot belang voor de voortgang van het participatieproces.

Hierna volgt een nadere uitwerking van het renovatieplan, dat in samenspraak met de huurders gebeurt. Onderdelen van zo'n plan zijn bijvoorbeeld welke maatregelen exact worden uitgevoerd, hoe lang de duur van de werkzaamheden is, de aard van de wisselwoning en het effect op de huurprijs na afloop van de werkzaamheden.

In het renovatieplan worden alle zaken opgenomen die direct van belang zijn voor de betrokken huurders en die niet al geregeld zijn in dit sociaal statuut.

Indien het plan na afloop van de werkzaamheden een hogere huurprijs met zich mee brengt en uitsluitend complexgewijs kan worden uitgevoerd, moet 70% van de huurders akkoord gaan. Het gemeentelijk woningbedrijf onderzoekt de mening van huurders middels een enquête.

Als voorgaande stappen -voor zover nodig- zijn afgerond, neemt het gemeentelijk woningbedrijf het renovatiebesluit. Nadat dit renovatiebesluit is genomen, stelt het gemeentelijk woningbedrijf de betrokken huurders op de hoogte van het doorgaan van de plannen. Tenminste een half jaar voor de start van de uitvoering worden huurders op de hoogte gesteld van de planning en stand van zaken.

2.2.2. Conditie

Per project worden de mogelijkheden bekeken. Vertrekpunt zijn de volgende condities:

- Bij de optie van terugkeer biedt het gemeentelijk woningbedrijf een wisselwoning aan.
- Het gemeentelijk woningbedrijf zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen beschikbaar komt en is voorzien van verwarming.
- Ingeval van een wisselwoning of een zelfgekozen vertrek naar een andere woning binnen een termijn van 6 maanden voor peildatum, geldt een éénmalige verhuiskostenvergoeding die maximaal gelijk is aan de helft van de vergoeding bij sloop.
- Indien sprake is van (relatief kort) verblijf in een kleine wisselwoning, stelt het gemeentelijk woningbedrijf opslagcontainers ter beschikking.
- In geval van een gedwongen vertrek (met voorrangstatus) naar een definitieve andere woning geldt een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten die gelijk is aan de vergoeding bij sloop.
- De afspraken rond vaststelling van de peildatum en verhuurzaken zijn dezelfde als bij sloop.
- In een wisselwoningcontract tussen gemeentelijk woningbedrijf en huurder worden afspraken gemaakt over huur, duur van het verblijf in de wisselwoning en een eventuele vergoeding bij later opleveren van de vernieuwde woning.
- De huur van de wisselwoning is niet hoger dan de huur van de oude woning.
- De huurder krijgt voor de verhuizing ten minste twee weken de tijd.

2.3. Kleine renovatie

Een kleine renovatie gebeurt tijdens bewoning. Er is vaak sprake van overlast en/of herinrichtingskosten. Afhankelijk van het type werkzaamheden wordt door het gemeentelijk woningbedrijf een tegemoetkoming uitgekeerd, conform de regeling die daarvoor bij het gemeentelijk woningbedrijf geldt.

In uitzonderingsgevallen kan een sociale noodzaak bestaan voor verhuizing naar een wisselwoning. Dat komt voor in situaties waarbij huurders aantoonbaar door omstandigheden aan huis gebonden zijn (werk, gezondheid, ouderdom) én daadwerkelijk aanmerkelijke overlast zullen ondervinden van de werkzaamheden. Hiervoor kan door betrokkenen een aanvraag worden ingediend bij het gemeentelijk woningbedrijf.

3. Voorrang op de woningmarkt

3.1. De voorrangstatus

Bij vernieuwingsingrepen waarbij huurders niet langer in de woning kunnen blijven en waarbij terugkeer geen optie is, krijgen huurders voorrang op de woningmarkt. Zij krijgen de zogenaamde voorrangstatus:

- De bewoners die al eerder hebben moeten verhuizen als gevolg van sloop of renovatie van hun woning mogen als eerste de keuze maken uit de beschikbare woningen;
- De overige bewoners kiezen op basis van de woonduur in de huidige woning.

Deze voorrangstatus heeft betrekking op woningen in Renswoude. De voorrangstatus stelt de huurder in staat met voorrang tenminste gelijkwaardige huisvesting te vinden.

In afwijking van overige voorrangskandidaten kunnen herstructurerings-kandidaten op alle woningtypen reageren. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat dit van belang is voor het creëren van draagvlak onder de bewoners. Alle huurders die gedwongen moeten verhuizen krijgen vanaf dat moment een urgentieverklaring (dorpsvernieuwingsvoorrang). Hiermee hebben zij voorrang op toewijzing van een woning.

Wanneer zich meerdere voorrangskandidaten voor een huurwoning melden, geldt het volgende: De eerst afgegeven voorrang komt het eerst en bij een gelijke afgiftdatum gaat degene met de hoogste woonduur voor. In die gevallen dat er sprake is van wisselwoning en er uitdrukkelijk nieuw gebouwd wordt voor oorspronkelijke huurders, krijgen deze in principe geen voorrangstatus maar een toewijzing voor de nieuw te bouwen woning.

3.2. Huurderbegeleiding

De geboden begeleiding begint, in geval van noodzakelijke uitplaatsing, met een huisbezoek van het gemeentelijk woningbedrijf. In het huisbezoek inventariseert het gemeentelijk woningbedrijf de wensen van de huurders en bespreekt de herhuisvestingmogelijkheden in het gebied en daarbuiten. Daarbij wordt rekening gehouden met de persoonlijke omstandigheden van de huurder (inkomen, huishoudensamenstelling, leeftijd, woningaanpassingen). De huurder ontvangt een brief van het gemeentelijk woningbedrijf waarin staat welke herhuisvestingmogelijkheden passen bij de persoonlijke factoren van de huurder (zoekprofiel). De eventuele kosten voor inschrijving als woningzoekende zijn voor rekening van het gemeentelijk woningbedrijf.

Na het huisbezoek hangt de geboden begeleiding af van de wensen en mogelijkheden van de huurder om zelf een woning te kunnen zoeken. Dit kan zowel een huur- als een koopwoning zijn. De begeleiding kan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Hulp bij het zoeken naar een passende woning door het gemeentelijk woningbedrijf;
2. Begeleiding bij huuropzegging, tekenen van huurcontract en het aanvragen van huurtoeslag en eventuele vergoedingen;
3. Het bieden van maatwerk aan individuele huurders;
4. Het doen van maximaal twee passende woningaanbiedingen aan huurders die 6 maanden voor de sloopdatum nog moeten verhuizen.

Maatwerk voor minder redzame huurders:

Indien gewenst kunnen minder redzame huurders extra hulp en begeleiding krijgen bij het zoeken naar een andere woning. Indien nodig wordt contact gezocht met andere hulpverlenende instanties. Ouderen boven de 75 jaar kunnen, indien door hen gewenst, recht doen gelden op een traploos bereikbare gelijkvloerse woning.

Het gemeentelijk woningbedrijf bekijkt daarnaast op projectniveau of er huurders zijn die begeleiding nodig hebben bij de verhuizing of de inrichting van de woning. Indien nodig biedt het gemeentelijk woningbedrijf in overleg en redelijkheid maatwerk op allerlei terreinen.

3.3. Spijtoptantenregeling bij verhuizing buiten de wijk.

Het gemeentelijk woningbedrijf garandeert dat huurders die hebben gekozen voor het betrekken van herhuisvesting buiten de wijk of gemeente en die daarvan spijt krijgen, de mogelijkheid krijgen om terug te keren naar een passende woning in de oorspronkelijke wijk. Deze huurders dienen dit binnen een jaar na verhuizing bekend te maken bij het gemeentelijk woningbedrijf. Op basis van de oude voorrangstatus kunnen zij reageren op vrijkomende passende huurwoningen. Zij kunnen één jaar van deze voorrangstatus gebruik maken. Er wordt niet een tweede keer een bijdrage in de verhuiskosten uitgekeerd.

3.4. Voorrang bij koop in het vernieuwingsgebied

Huurders uit een vernieuwingsgebied die belangstelling hebben voor de koop van een woning in ditzelfde gebied kunnen hier als eerste op intekenen. Partijen die deze woningen ontwikkelen zijn hieraan gebonden. De volgordebepaling voor koop is gelijk aan die voor huur; dat wil zeggen dat de eerst afgegeven voorrang het eerst komt en dat bij gelijke afgiftedatum degene met de hoogste inschrijfduur voor gaat.

Voor sociale koopwoningen gelden daarnaast de eisen zoals vastgesteld door de gemeente.

3.5. Extra-kansregeling voor een nieuwbouw huurwoning in het vernieuwingsgebied

Indien huurders uit het vernieuwingsgebied door omstandigheden niet in aanmerking komen voor een nieuwbouw huurwoning in het betreffende vernieuwingsgebied (zie 3.4), kunnen zij indien gewenst een extra kans krijgen op eventuele latere nieuwbouwhuur in het betreffende vernieuwingsgebied. Genoemde huurders worden dan eerst naar keuze elders geherhuisvest -op basis van hun voorrangstatus - , maar kunnen nog tot drie jaar na de uitplaatsing opteren voor een nieuwbouw huurwoning in het vernieuwingsgebied van herkomst. Zij dienen dit op moment van uitplaatsing aan te geven en komen op een extra-kanslijst te staan.

Alle nieuwbouw huur is toegankelijk voor huurders die op dat moment voorrang-kandidaat zijn in het kader van de sloop in dit vernieuwingsgebied, met uitzondering van de woningen die reeds zijn toegewezen aan oorspronkelijke huurders. In tweede instantie wordt deze nieuwbouw aangeboden aan de kandidaten op de extra- kanslijst. Het criterium voor het bepalen van de onderlinge volgorde van de 'extra- kansen' is de lengte van de inschrijfduur (dus voor een 'extra kans' dient men ingeschreven te staan bij Huiswaarts). Indien een huurder in het kader van de extra- kansregeling in aanmerking komt voor een nieuwbouw huurwoning kan deze geen aanspraak maken op een bijdrage in de verhuiskosten. Deze wordt éénmaal verstrekt.

3.6. Verhuizen naar een woning die gesloopt wordt

Om te voorkomen dat huurders ongewild wegens sloop of ingrijpende renovatie zouden moeten verhuizen, geeft het gemeentelijk woningbedrijf bij een woningaanbieding aan, of er binnen 3 jaar voornemens zijn om de woning te slopen dan wel ingrijpend te renoveren. Indien dit het geval is en de kandidaat toch de woning huurt, bestaat te zijner tijd slechts recht op de helft van een verhuiskostenvergoeding.

Ondanks deze voorzorgmaatregelen kan het toch voorkomen dat huurders ongewild opnieuw te maken krijgen met vernieuwingsingrepen. Indien dit het geval is, bestaat wederom recht op een volledige verhuiskostenvergoeding.

4. Financiële regelingen

Alleen de financiële regelingen die betrekking hebben op ondersteuning van huurders bij vernieuwingsingrepen worden vermeld. Andere meer algemene regelingen van het rijk of van de gemeente, zoals de Huurtoeslag of eventuele koopsubsidie blijven hier buiten beschouwing.

4.1. Verhuis-en herinrichtingskosten

Bij sloop en samenvoeging komen legale hoofdhuurders in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Ook bij een ingrijpende renovatie waarbij een wisselwoning wordt geboden bestaat een tegemoetkoming in de kosten. Alleen huurders die, ingeval van sloop, na de peildatum verhuizen ontvangen een volledige tegemoetkoming in de verhuiskosten. Huurders die verhuizen binnen 6 maanden vóór de peildatum ontvangen de helft. De tegemoetkoming wordt na oplevering van de oude woning door het gemeentelijk woningbedrijf overgemaakt aan de huurder. Een eventuele huurachterstand of aanzienlijke schade aan de woning wordt hiermee verrekend. Het recht op een tegemoetkoming in de kosten vervalt als de huurder de woning niet op de geplande datum heeft verlaten, tenzij de huurder dit aantoonbaar niet te verwijten valt.

De volgende bedragen worden uitgekeerd:

Maatregelen	Totale tegemoetkoming in euro's*
1. Sloop a. één keer verhuizen met voorrang vanaf peildatum b. één keer verhuizen zonder voorrang binnen 6 maanden voor peildatum	6.095 3.000
2. Sloop met terugkeeroptie twee keer verhuizen: naar gestoffeerde wisselwoning en naar nieuwbouw of ingrijpend veranderde eigen woning	7.800
3. Ingrijpende renovatie met technische noodzaak voor verhuizing a. Bij noodzaak tot een complete ontruiming van de woning en verhuizing naar een gestoffeerde wisselwoning b. Bij een gedeeltelijke ontruiming van de woning en verhuizing naar een gestoffeerde wisselwoning	5.400 Op basis oordeel van onafhankelijk taxateur over de geleden schade
4. Kleine renovatie met sociale noodzaak voor verhuizing naar een gestoffeerde wisselwoning	700
5. Kleine renovatie	Conform regeling het gemeentelijk woningbedrijf

* Alle bedragen worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd met het inflatiecijfer op basis van het CBS-percentage cpi werknemers laag van het volledige voorgaande jaar. De verhuiskostenvergoeding bij sloop wordt bijgesteld conform de landelijke richtlijn.

Wordt de schade getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, dan komen de taxatiekosten voor rekening van het gemeentelijk woningbedrijf.

De huurder kan de keuze maken om in plaats van de vergoeding, de verhuizing door het gemeentelijk woningbedrijf te laten regelen. Dit geldt ook voor de inrichting van de nieuwe woning zoals het van binnen behangen/schilderen en stofferen. Als het gemeentelijk woningbedrijf dit aanbod doet hoeft de huurder het aanbod niet te accepteren.

4.2. Huurgewenning

Er is een huurgewenningsbijdrage voor huurders die bij verhuizing door sloop of renovatie waarbij terugkeer geen optie is, een huursprong maken van meer dan € 50,- per maand. De bijdrage bedraagt het eerste jaar 75% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur, in het tweede jaar 50% van het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur en in het derde jaar 25% van het verschil tussen de oude huur en nieuwe huur. De bijdrage wordt betaald door het gemeentelijk woningbedrijf.

4.3. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Indien huurders zelf voorzieningen hebben aangebracht in hun woning die door de sloop/renovatieplannen vernietigd worden, ontvangen de huurders daarvoor een vergoeding conform het ZAV beleid van de betrokken verhuurder. Voor zover hier niet in is voorzien wordt de vergoeding in redelijkheid en billijkheid bepaald.

Voor aanbouwen aan de woning c.q. losse elementen in de tuin wordt alleen een vergoeding verstrekt indien hiervoor, op grond van gemeentelijk beleid, een vergunning is verstrekt. Indien het gaat om aangebrachte voorzieningen die kunnen worden aangemerkt als vergunningsvrij wordt in redelijkheid en billijkheid een vergoeding bepaald.

Indien, ten gevolge van eerdere afspraken en/of overeenkomsten met de gemeente, er sprake is van aangebrachte voorzieningen door de gemeente, wordt hiervoor geen vergoeding verstrekt. Dit geldt tevens voor die gevallen waarvoor de gemeente eerder een vergoeding heeft verstrekt.

Bijlage 1. Maatregelen ter bevordering van leefbaarheid

De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden komt onder druk te staan, onder meer door tijdelijk toenemende leegstand. Daarom zullen alle betrokken partijen zich in deze periode extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen.

Tijdens fase 2, het uitwerken van de plannen, wordt door het gemeentelijk woningbedrijf in samenwerking met betrokken partijen een beheerplan opgesteld. Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is om de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent enerzijds dat er gevaarlijke situaties vermeden worden: het betekent anderzijds dat er extra aandacht is voor gebreken aan de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Tijdelijk beheer

Onderhoud van woningen:

1. Het gemeentelijk woningbedrijf en de huurders verplichten zich om tot het moment van uitvoering van werkzaamheden aan de woning er zorg voor te dragen dat de woningen goed bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt.
2. Om de leegstaande woningen er zoveel mogelijk bewoond uit te laten zien worden zo mogelijk gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of andere maatregelen door het gemeentelijk woningbedrijf genomen. Post wordt verwijderd. Voortuintjes worden door het gemeentelijk woningbedrijf regelmatig bijgehouden.
3. Het gemeentelijk woningbedrijf zal in de aanloop tot de aanpak geregeld overleg voeren met de huurders over te nemen maatregelen om de leefbaarheid van het complex te garanderen.

Onderhoud en beheer woonomgeving:

1. Het gemeentelijk woningbedrijf zal met ACV afspraken maken over het ophalen en afvoeren van (grof) vuil teneinde de buurt netjes te houden.
2. Het gemeentelijk woningbedrijf zal zo nodig containers laten plaatsen voor de afvoer van grof vuil.
3. De gemeente maakt afspraken met de wijkagent over eventuele extra inzet van politie. Het gemeentelijk woningbedrijf onderhoudt contact met de politie over de inzet van extra surveillance teneinde de veiligheid in de buurt te garanderen en om vervuiling tegen te gaan.
4. Het gemeentelijk woningbedrijf treedt in overleg met de huurders over de noodzaak tot extra toezicht in de buurt gedurende de periode van gedeeltelijke leegstand.