

Sint Joseph
daar voel je je thuis



Sociaal statuut 2024

Sloop, renovatie, onderhoud en calamiteiten

Vastgesteld op: 16 april 2024

Bedragen geïndexeerd op 23 maart 2026



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Begrippen	2
3. Algemeen	5
4. Niet-ingrijpende renovatie, groot en planmatig onderhoud	5
4.1 Overlast beperken: voorzieningen en maatregelen	6
4.2 Overlast tegemoetkomen: financiële tegemoetkoming in de huurprijs	7
4.3 Overlast tegemoetkomen: financiële tegemoetkoming bij herstelwerkzaamheden	7
5. Sloop en ingrijpende renovatie	8
5.1 Procedures en regelingen	8
5.2 Communicatie met de huurder	10
5.3 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied	12
5.4 Betaalbaarheid: huurbevrozing	12
5.5 Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten en dienstverlening	12
5.6 Spijtoptanten	13
5.7 Zelf aangebrachte voorzieningen	12
6. Beheer en leefbaarheid ten tijde van sloop	13
7. Tegemoetkoming ongemak bij calamiteiten	13
7.1 Regeling bij calamiteiten: zeer tijdelijke huisvesting	15
7.2 Regeling bij calamiteiten: schadevergoeding goederen	15
8. Indexering	15
9. Hardheidsclausule	15
10. Geschillenregeling	16
11. Ondertekening	17



1. Inleiding

In het sociaal statuut staan afspraken en regelingen waar bewoners mee te maken krijgen bij sloop, (ingrijpende) renovatie, groot onderhoud en planmatig onderhoud als onderdeel van een complex-, buurt- of wijkaanpak en onderhoud bij calamiteiten. De individuele bewoner heeft rechten en plichten, afhankelijk van het type ingreep (sloop, renovatie en verschillende soorten onderhoud). Die rechten en plichten zijn uitgewerkt in dit sociaal statuut. Het statuut beschrijft onder meer zaken als communicatie met de huurder, een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding, ongemakkenvergoedingen, afspraken over door huurders zelf aangebrachte voorzieningen, regels over toewijzing, tijdelijke huisvesting, het opleveren van de woning en leefbaarheid.

Verderop in dit sociaal statuut komt het onderdeel sociaal plan aan bod. Een sociaal plan is een plan met regelingen en procedures opgesteld specifiek voor een complex-, buurt- of wijkaanpak. Het sociaal plan hanteert de uitgangspunten beschreven in dit sociaal statuut.

2. Begrippen

Bewonersvertegenwoordiging

De gesprekspartner vanuit de huurders van Sint Joseph direct betrokken bij een sloop- of ingrijpend renovatieplan. De vertegenwoordiging van huurders kan verschillende vormen aannemen:

- **Bewonerscommissie:** commissie die de belangen behartigt van bewoners in een complex. De commissie heeft recht op informatie, overleg en advies en dient geaccepteerd te zijn door de verhuurder. Indien er een bewonerscommissie bestaat, fungeert deze als gesprekspartner met de verhuurder ten tijde van de duur van een sloop- of renovatieplan. Een lid van de bewonerscommissie neemt deel in de klankbordgroep.
- **Klankbordgroep:** een groep huurders die een inhoudelijke inbreng levert, die kennis heeft van wat er leeft in en om het complex en deelneemt op persoonlijke titel, zonder opdracht van een achterban. De klankbordgroep heeft niet dezelfde rechten en plichten als een bewonerscommissie en bestaat tijdens de duur van het project en wordt na afronding van het project opgeheven.
- **Huurdersadviesraad:** indien een bewonerscommissie en een klankbordgroep ontbreekt – en het niet lukt deze op te richten - fungeert de Huurdersadviesraad als gesprekspartner.
- **Groep bewoners:** bij een dusdanig klein complex is er geen vertegenwoordiging van de bewoners nodig. Contact vindt dan met alle bewoners plaats.

De gesprekspartner vanuit de huurders van Sint Joseph direct betrokken bij een groot onderhoud- of niet-ingrijpend renovatieplan zijn in regel:

- **Bewonerscommissie:** commissie die de belangen behartigt van bewoners in een complex. De commissie heeft recht op informatie en dient geaccepteerd te zijn door de verhuurder. Eén lid van de bewonerscommissie neemt bij voorkeur deel in de klankbordgroep.
- **Klankbordgroep:** een groep huurders die een inhoudelijke inbreng levert, die kennis heeft van wat er leeft in en om het complex en deelneemt op persoonlijke titel, zonder opdracht van een achterban. De klankbordgroep heeft niet dezelfde rechten en plichten als een bewonerscommissie en bestaat tijdens de duur van het project en wordt na afronding van het project opgeheven.

Calamiteit

Een ramp of een niet-verwachte gebeurtenis die ernstige schade aan mens of materiaal kan veroorzaken.

Groot onderhoud

Omvangrijk pakket van werkzaamheden die zowel cyclisch als niet cyclisch van aard kunnen zijn, waarbij



onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren hersteld of vervangen worden.

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is afgesloten.

HuurdersAdviesRaad (HAR)

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg tussen huurder en verhuurder volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder.

Ingrijpende renovatie

Renovatie waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat.

Logeerwoning

Een ingerichte woning die tijdelijk beschikbaar gesteld wordt aan de huurder waar werkzaamheden in de woning plaatsvinden bij bewoonde staat en waar de huurder op grond van medische, fysieke of psychische noodzaak niet thuis kan verblijven. In dat geval wordt de logeerwoning als extra dienstverlening aangeboden.

Niet ingrijpende renovatie

Renovatie waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is. Tijdelijke uithuizing is niet noodzakelijk.

Overlast

De situatie waarbij de werkzaamheden (groot of planmatig onderhoud of niet-ingrijpende renovatie) tot gevolg hebben dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is, niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden, vanaf een duur van twee dagen.

Lichte overlast: vernieuwing of verbetering van één ruimte van de woning.

Zware overlast: vernieuwing of verbetering van twee of meer ruimten gelijktijdig van de woning.

Peildatum

De datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De datum wordt vastgesteld na overleg met de bewonersvertegenwoordiging. De peildatum wordt schriftelijk medegedeeld aan huurders en is tevens de datum waarop huurders gebruik kunnen maken van de rechten en plichten die staan beschreven in het sociaal statuut.

Planmatig onderhoud

Onderhoud dat uitgevoerd wordt op basis van een vastgesteld onderhoudsplan met als doel het handhaven of terugbrengen van de gewenste conditie van het complex.

Pauzewoning

Een ingerichte woning waar huurders overdag naar toe kunnen als zij overlast ervaren van de werkzaamheden in de eigen woning of in omliggende woningen. De woning is voorzien van meubels, draadloos internet en mogelijkheden voor koffie en thee. De woning bevat daarnaast de voorzieningen die in de eigen woning missen als gevolg van de werkzaamheden (zoals badkamer, keuken, wasmachine). De woning wordt gedeeld met andere buurtbewoners. Er kan niet worden overnacht in de woning.

Reguliere huurovereenkomst:

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW. Niet zijnde:

- een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW)
- een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW)



- een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

Renovatie

Onder renovatie wordt verstaan: het gedeeltelijk vernieuwen van een woning of gebouw door verandering of toevoeging, al dan niet uitgevoerd in combinatie met (groot) onderhoud.

De vernieuwing betreft dan:

- voorzieningen die voor het aanbrengen niet aanwezig waren of
- voorzieningen die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven.

Renovatie leidt tot comfortverbetering.

Sanitaire unit

Een unit die wc- en/of douchegelegenheid biedt voor de bewoners van woningen waar in bewoonde staat werkzaamheden worden uitgevoerd in de wc en/of badkamer. De unit wordt dicht bij de betreffende woningen geplaatst.

Sloop

Het geheel afbreken van de woning.

Sloopbesluit en ingrijpend renovatiebesluit

Het definitieve besluit tot sloop of ingrijpende renovatie dat door de verhuurder is genomen en dat schriftelijk aan de huurder is medegedeeld.

Sociaal Statuut

In het Sociaal Statuut zijn de rechten en plichten van betrokkenen beschreven. Het Sociaal Statuut is in overleg tussen Sint Joseph en de HuurdersAdviesRaad (HAR) tot stand gekomen en is na instemming van de HAR door Sint Joseph vastgesteld.

Verhuurder

Woningstichting Sint Joseph Almelo.

Vernieuwingsgebied

Het gebied waarin een complex wordt gesloopt, gerenoveerd of waar groot of planmatig onderhoud wordt gepleegd.

Wisselwoning

Een woning die tijdelijk beschikbaar is voor een huurder die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woning moet verlaten en niet direct terecht kan in een andere woning.

Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

Een zelf aangebrachte voorziening is een verandering die een huurder heeft gemaakt door zelf te (of een partij te laten) klussen aan de huurwoning.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning heeft een eigen toegang, eigen huisnummer en de bewoner de keuken en het toilet niet deelt met andere bewoners van het gebouw.



3. Algemeen

Geldigheid

Het sociaal statuut is vastgesteld op 16 april 2024 door het bestuur van Sint Joseph na instemming van de Huurdersadviesraad. Het sociaal statuut geldt voor de duur van twee jaar (16 april 2026) en treedt in werking met ingang van de datum waarop het door de partijen is getekend.

Werkingsgebied

Het sociaal statuut geldt voor de huurder van een zelfstandige woning van de verhuurder die:

- a) een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met verhuurder heeft en
- b) bij de gemeente staat ingeschreven op het adres genoemd in de huurovereenkomst en;
- c) feitelijk in de woning woonachtig is.

Het sociaal statuut geldt niet voor personen die op het adres van de huurder inwoont (zoals volwassen kinderen die thuis wonen).

Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op woningen van Sint Joseph waarbij een of een combinatie van de volgende situaties speelt:

- de woning wordt gesloopt;
- in de woning vindt ingrijpende of niet-ingrijpende renovatie plaats;
- in de woning vindt groot of planmatig onderhoud plaats;
- in de woning is sprake van een calamiteit.

Wetten en regels

Afspraken en regelingen in dit sociaal statuut zijn aanvullend op of stemmen overeen met bestaande wet- en regelgeving (peiljaar 2024).

Evaluatie

Evaluatie is elke twee jaar aan de orde op verzoek van een van de partijen (Huurdersadviesraad en Sint Joseph) en/of als er wijzigingen in wet- of regelgeving zijn die onderwerpen in het sociaal statuut raken. Is er geen verzoek om evaluatie of zijn er geen wijzigingen in wet- of regelgeving, dan wordt het sociaal statuut stilzwijgend verlengd met de duur van een jaar.

4. Niet-ingrijpende renovatie, groot en planmatig onderhoud

Dit hoofdstuk geldt voor huurders waarvan in de woning in bewoonde staat werkzaamheden van niet-ingrijpende renovatie, groot onderhoud of planmatig onderhoud worden verricht.

Deze huurders komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de overlast. Er zijn drie vormen van tegemoetkomingen:

- Tegemoetkoming in alternatieve voorzieningen en maatregelen bij overlast ten gevolge van werkzaamheden binnen de woning;
- Financiële tegemoetkoming voor overlast ten gevolge van werkzaamheden binnen de woning;
- Financiële tegemoetkoming voor herstelwerkzaamheden ten gevolge van werkzaamheden binnen de woning.

De tegemoetkomingen worden in de volgende drie paragrafen beschreven.



4.1 Overlast beperken: voorzieningen en maatregelen

Allereerst beperkt Sint Joseph zoveel mogelijk de overlast bij werkzaamheden in de bewoonde woning. Sint Joseph biedt tijdelijke voorzieningen en/of aanvullende maatregelen aan zodat de uitvoering van werkzaamheden in bewoonde staat mogelijk is. Daarnaast communiceren Sint Joseph en haar aannemers zo helder mogelijk met huurders over gemaakte afspraken met betrekking tot de werkzaamheden en planning.

Welke voorzieningen en maatregelen verhuurder biedt, is afhankelijk van het type werkzaamheden en de duur ervan. Tabel 1 laat per vertrek zien wanneer en wat Sint Joseph biedt.

Tabel 1: Overzicht voorzieningen en maatregelen bij werkzaamheden in vertrekken

Werkzaamheden vertrek	Duur van ongemak	Voorziening en/of maatregelen
Badkamer	Langer dan een dag	Aanbieden sanitaire unit (douche en wc)
Toilet: geen 2 ^e toilet aanwezig	Ongeacht de duur	Aanbieden wc-unit. De bestaande wc-pot wordt in de woning teruggeplaatst aan het eind van de middag
Toilet: wel 2 ^e toilet aanwezig	-	Geen voorzieningen/maatregelen
Keuken	Vanaf de eerste dag	Aanbieden mobiele kookunit
Lift in/aan het gebouw	Langer dan een dag	Aanbieden traplift of boodschappendienst

Overige werkzaamheden worden niet genoemd in de tabel, zoals: vervangen van ramen/kozijnen, schilderwerk of het vernieuwen van daken. De reden hiervoor is dat deze werkzaamheden wel enig ongemak veroorzaken, maar de primaire woonfuncties grotendeels te gebruiken zijn. Overigens wordt per project bekeken of er maatregelen noodzakelijk zijn bij dit soort werkzaamheden, zoals het aanbieden van opslagcontainers voor de inboedel.

Indien huurders op grond van medische, fysieke of psychische noodzaak niet thuis kunnen verblijven tijdens onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden, zoekt Sint Joseph in overleg met de huurder naar passende oplossingen, zoals het aanbieden van een pauzewoning of een logeerwoning. Deze zal bij voorkeur in of dicht bij het vernieuwingsgebied liggen.

Logeerwoning

De regels bij gebruik van de logeerwoning zijn als volgt:

- de huur van de huidige woning loopt door en huurder betaalt geen huur voor de logeerwoning;
- huurder tekent een gebruiksovereenkomst;
- met de huurder wordt de datum van intrek afgesproken en de datum van vertrek. Mocht de huurder niet op tijd de woning verlaten, dan rekent verhuurder een boete van € 251,- euro per dag dat de woning te laat wordt opgeleverd;
- huurder levert de woning na gebruik op conform de afspraken in de gebruiksovereenkomst;
- voor het tijdelijk betrekken van een logeerwoning geldt geen verhuis- en herinrichtingsvergoeding, omdat het geen noodzakelijke verhuizing betreft als bedoeld in artikel 7:220 lid 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Overgang naar elektrisch koken

Bij de overgang van op gas koken naar elektrisch koken (inductie) als onderdeel van het project waarbij de gasaansluiting voor koken verdwijnt, geeft Sint Joseph de huurder een vergoeding voor een kookplaat en pannenset voor in totaal € 443,-.

Indien de kookplaat in een project door ons wordt aangebracht, dan krijgt huurder de keuze voor een door ons aangeboden pannenset of een vergoeding van € 55,- om zelf pannen te kopen.

In sommige projecten waarbij er geen overgang plaatsvindt van op gas koken naar elektrisch koken, biedt Sint Joseph de mogelijkheid aan om (tegen bijbetaling door huurder) de voorziening voor elektrisch koken



aan te leggen. In dit geval is het een keuze van de huurder om elektrisch te koken en krijgt deze geen vergoeding voor een kookplaat en pannenset.

4.2 Overlast tegemoetkomen: financiële tegemoetkoming in de huurprijs

Huurders komen in aanmerking voor een financiële tegemoetkoming als er naast ongemak van de werkzaamheden ook overlast ontstaat. Overlast is als volgt gedefinieerd: de situatie waarbij de werkzaamheden tot gevolg hebben dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is, niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden, voor minimaal twee dagen. Voorbeelden van deze werkzaamheden kunnen zijn:

- vervanging van toilet, badkamer of keuken
- aanlegging van nieuwe standleidingen
- isolatie en/of vervanging van het dak
- asbestsanering in een bepaald vertrek
- het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond door het verplaatsen van wanden
- het vervangen van complete puien of gevels (dus niet alleen de voordeur of dubbel glas)

De tegemoetkoming is onder de volgende voorwaarden van toepassing:

- de bestaande huurovereenkomst wordt voortgezet;
- het onderhouds- of renovatieproject wordt op complexniveau uitgevoerd;
- de huurder verleent medewerking aan verhuurder bij de uitvoering van de complex-, buurt- of wijkaanpak: de huurder zorgt niet opzettelijk voor een verstoring van de planning en werkzaamheden.

Zodra de huurder deelneemt aan het onderhoud- en verbeteringsplan en in de woning blijft wonen komt hij in aanmerking voor een vergoeding voor overlast van € 23,- per dag. De vergoeding geldt alleen voor de werkzaamheden die Sint Joseph volgens het projectplan standaard uitvoert. De vergoeding gaat in op de dag van de start van de werkzaamheden in de woning en stopt bij de eerste oplevering.

Aanvullende informatie:

- Uitbetaling van de tegemoetkoming vindt plaats na oplevering van de werkzaamheden.
- Bij werkzaamheden in gezamenlijke ruimtes die langer dan een dag duren, waardoor huurders ernstig beperkt worden in de toegankelijkheid, zoals werkzaamheden aan de lift (indien er slechts één lift aanwezig is in het gebouw) – komen huurders in aanmerking voor een tegemoetkoming conform dagvergoeding. .

Verrekening

Eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen worden door Sint Joseph in mindering gebracht op de uit te betalen vergoeding voor overlast.

Financiële situatie

Sint Joseph gaat in overleg over de uitbetaling van vergoedingen als de huurder bijvoorbeeld onder bewindvoering of de Stadsbank valt.

4.3 Overlast tegemoetkomen: financiële tegemoetkoming bij herstelwerkzaamheden

Door werkzaamheden in de woning is het mogelijk dat de plattegrond van de woning verandert of door werkzaamheden aan de gevel de raambedekking, vloerbedekking en wandbekleding niet meer passen. De huurder komt in aanmerking voor een financiële tegemoetkoming voor de te vervangen wandbekleding, vloerbedekking en raambedekking. Wanneer er geen wandbekleding, vloerbekleding of raambedekking aanwezig is, zijn herstelwerkzaamheden niet van toepassing en wordt er geen vergoeding uitgekeerd. Tabel



3 geeft deze regeling weer.

Tabel 3: Overzicht financiële regeling bij herinrichting

Type afwerking	Vergoeding
Wandbekleding is niet meer passend	€ 29,- per vierkante meter wand
Vloerbedekking is niet meer passend	€ 29,- per vierkante meter vloer
Raambekleding is niet meer passend	€ 38,- per vierkante meter raam

Geen verrekening

Sint Joseph betaalt de vergoeding voor herstelwerkzaamheden altijd uit, ondanks eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen.

Schade

Soms ontstaat er te verwachten schade als gevolg van de noodzakelijke werkzaamheden. In dat geval zijn er herstelwerkzaamheden nodig. De aannemer voert deze werkzaamheden zo correct mogelijk uit. Deze herstelwerkzaamheden vallen buiten de financiële regeling als bedoeld in tabel 3.

Indien er onvoorziene schade ontstaat door de noodzakelijke werkzaamheden, dient huurder deze schade binnen twee werkdagen schriftelijk te melden aan de verhuurder. Verhuurder of aannemer handelt de schade verder af met de huurder.

5. Sloop en ingrijpende renovatie

Dit hoofdstuk geldt voor huurders waarvan de woning wordt gesloopt of waar ingrijpend wordt gerenoveerd, zodat huurders de woning moeten verlaten.

5.1 Procedures en regelingen

Sloopbesluit en renovatiebesluit

Huurders worden zo snel mogelijk, maar minimaal een jaar voor aanvang van de sloop van het complex, schriftelijk geïnformeerd over het sloopbesluit. Voor een ingrijpend renovatiebesluit geldt dat huurders zo snel mogelijk, maar minimaal zes maanden voor aanvang van de werkzaamheden in het complex, schriftelijk geïnformeerd worden over het besluit.

Zoeken naar een nieuwe woning

Huurders van de te slopen woning krijgen minimaal twaalf maanden voor aanvang van de sloop de tijd voor het zoeken naar een nieuwe woning. Huurders van een ingrijpend te renoveren woning krijgen voor aanvang van de renovatie minimaal zes maanden de tijd. De huurder zoekt zelf naar een nieuwe woning en krijgt daarbij urgentie (zie volgende kopje). Indien het de huurder niet lukt om op eigen kracht een woning te vinden zal Sint Joseph bemiddeling verlenen uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de sloop- of ingrijpende renovatiedatum.

Urgentie

Huurders van de te slopen en ingrijpend te renoveren woning krijgen voorrang vanaf de peildatum (het moment dat het sociaal plan ingaat) boven reguliere woningzoekenden en boven andere urgenten, behalve medische urgenten. De huurder krijgt voorrang bij leegkomende woningen, bij nieuwe huurwoningen en te verkopen sociale huurwoningen in het gebied. Als er meerdere kandidaten met urgentie reageren op dezelfde woning, geldt het criterium dat de kandidaat met de langste woonduur voorrang krijgt bij de toewijzing.



De huurders die zes maanden voor het geplande einde van de herhuisvesting hun huur nog niet hebben opgezegd, ontvangen van Sint Joseph een formele huuropzegging.

Herhuisvesting algemeen

Onderstaande algemene regels gelden bij de herhuisvesting van huurders die door sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten.

Gelijkwaardige woning

De huurder heeft recht op minimaal een gelijkwaardige woning bij verhuizing: een woning van hetzelfde woningtype. Huurders wonend in een appartement hebben bij verhuizing naar een andere woning recht op minimaal een appartement.

Passende woning

De huurder heeft recht op een passende woning binnen de gemeente dan wel binnen de regio. Een passende woning is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden volgens het passend toewijzen conform de wettelijke passendheidsnorm.

Om de huurder een gelijkwaardige en passende woning aan te kunnen bieden, maakt de verhuurder indien nodig gebruik van de mogelijkheid om sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens boven de inkomensgrens woningtoewijzing van € 49.669,- (eenpersoonshuishouden) en € 54.847,- (meerpersoonshuishouden) (prijspeil 2065) conform de Woningwet 2015 artikel 48 en het BTIV artikel 16.

Behoud inschrijfduur

De huurder behoudt bij verhuizing door sloop of ingrijpende renovatie zijn inschrijfduur bij het woonverdeelsysteem en zijn woonduur.

Terugkeer naar nieuwbouw of gerenoveerde woning

Sint Joseph spant zich in om huurders die door sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten, de mogelijkheid te geven op terugkeer naar de sociale nieuwbouw of ingrijpend gerenoveerde woning. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele nieuwe huurprijzen (bijv. huurverhoging als gevolg van renovatie) en het passend toewijzen volgens de wettelijke passendheidsnorm.

Het terugkeren naar de sociale nieuwbouw is niet altijd naar een woning op exact dezelfde locatie, dezelfde verdieping of dezelfde plaats ten aanzien van de lift. Indien meerdere huurders binnen een complex gebruik willen maken van het principe terugkeer voor een bepaalde woning, bepaalt loting welke huurder de woning krijgt. Loting wordt ook ingezet als meer huurders naar een woning in het complex willen terugkeren dan het aantal woningen dat teruggebouwd wordt: loting bepaalt in dat geval welke huurders terugkeren.

Wisselwoning

De huurder die door sloop of ingrijpende renovatie zijn woning moet verlaten en terugkeert in de vervangende sociale nieuwbouw of de gerenoveerde woning, heeft recht op een wisselwoning. De wisselwoning wordt zoveel mogelijk aangeboden in het vernieuwingsgebied of in de nabije omgeving. Verhuurder biedt een wisselwoning aan die schoon, gestoffeerd en gesausd/behangen is en voorzien is van verwarming.

Voor het gebruikmaken van een wisselwoning wordt een huurovereenkomst gehanteerd gebaseerd op de tijdelijke huurovereenkomst voor wisselwoningen (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 artikel 22a lid b). In deze huurovereenkomst tussen Sint Joseph en de huurder staan afspraken over de huur, duur van het verblijf in de wisselwoning, opzegging wisselwoning, oplevering, consequentie bij het niet



tijdig verlaten van de wisselwoning conform afspraak, e.d. Sint Joseph hanteert de volgende regels bij een wisselwoning:

- Als de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de eigen, oude woning, wordt de huur van de wisselwoning verlaagd tot de huur van de eigen, oude woning.
- Huurder levert de wisselwoning na gebruik op conform de afspraken in de tijdelijke huurovereenkomst.
- Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.
- Huurder zegt de wisselwoning schriftelijk op en levert de woning op de afgesproken datum op aan de verhuurder.
- Huurders die gebruik maken van een wisselwoning in verband met de sloop van hun woning hebben recht op een extra tegemoetkoming van € 1.627,- naast de wettelijke vergoeding van € 7.926,- per huishouden (prijspeil 2026). Zie voor meer informatie over de vergoeding hoofdstuk 5 paragraaf 5, pagina 12.

Huurovereenkomst oude en nieuwe woning

Huurders krijgen één maand voor het beëindigen van de huurovereenkomst van de te verlaten woning de sleutel van de nieuwe woning. Hierdoor is de huurder in de gelegenheid de nieuwe woning in te richten, te verhuizen en de oude woning volgens afspraak op te leveren. Dubbele huur wordt op deze manier voorkomen.

Opleveren van de te slopen of ingrijpend te renoveren woning

- Opzegging met ingang van een datum voor de peildatum: Huurders dienen de woning in goede staat, leeg en schoon op te leveren, conform de huurovereenkomst van Sint Joseph.
- Opzeggingen met ingang van een datum na de peildatum: Huurders dienen de woning op te leveren conform de afspraken in het sociaal plan.

Onderhoud

Woningen die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd worden, worden op een minimaal niveau onderhouden, echter op een zodanig niveau dat de gezondheid en veiligheid van bewoners is gewaarborgd.

5.2 Communicatie met de huurder

Sint Joseph betreft huurders in een zo vroeg mogelijk stadium bij de uitvoering van sloop- of renovatieplannen. Ook de Huurdersadviesraad wordt tijdig geïnformeerd.

Vooraankondiging

Sint Joseph doet allereerst een schriftelijke vooraankondiging aan huurders van haar bedoeling om te slopen of te renoveren. De huurders ontvangen hiervoor een persoonlijke brief. “er staat alleen: we gaan met uw woning aan de slag”

Draagvlak bij ingrijpende renovatie

Sint Joseph streeft naar zoveel mogelijk draagvlak van haar plannen onder huurders. Bij renovatieplannen schrijft de wet (7: 220 lid 2 BW) voor dat de huurder een redelijk voorstel moet krijgen van de verhuurder. Stemt de huurder niet in met het voorstel, dan kan de verhuurder de rechter vragen het voorstel op zijn redelijkheid te beoordelen. De rechter kijkt dan onder meer naar de duur en impact van de werkzaamheden, de hoogte van een eventuele huurverhoging en persoonlijke omstandigheden van de huurder.

Bij complex-gewijze renovatie, dat wil zeggen een ‘bouwkundige eenheid’ van minimaal tien woningen, geldt wettelijk dat 70% van de bewoners dient in te stemmen met het voorstel voor het renovatieplan (7: 220 lid 3 BW). De verhuurder hoeft in dat geval niet naar de rechter, omdat het voorstel dan redelijk wordt



gevonden. Stemt een huurder ondanks deze meerderheid niet in, dan ligt het initiatief bij de huurder om binnen acht weken naar de rechter te stappen om het voorstel te beoordelen op redelijkheid. Het meten van dit draagvlak wordt schriftelijk gedaan met een brief aan de huurders met een te retourneren antwoordstrook.

Informereren over het besluit

Verhuurder streeft naar zoveel mogelijk draagvlak van het sloop- of renovatieplan onder huurders en neemt het definitieve besluit tot sloop of ingrijpende renovatie. Het besluit wordt bekend gemaakt met een persoonlijke brief. In dit besluit wordt ook de peildatum kenbaar gemaakt. Vanaf die datum geldt tevens het sociaal plan. Als het om een grootschalig sloop- of renovatieplan gaat, is het mogelijk voor de verhuurder te besluiten tot een aanpak in fases. In dat geval neemt verhuurder een besluit tot sloop of renovatie per plangebied.

Sociaal plan

Sint Joseph maakt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging een sociaal plan voor het project. Sint Joseph stelt dit sociaal plan vervolgens vast. In het sociaal plan staan alle afspraken en regelingen die specifiek gelden voor het betreffende sloop- of renovatieplan voor huurders. Het is gebaseerd op de regels en uitgangspunten van het sociaal statuut. Het sociaal plan bestaat onder meer uit de volgende onderdelen:

- Aanleiding, het sloop- of renovatieplan en de planning;
- Begeleiding bewoners;
- Regelingen, vergoedingen, voorzieningen en maatregelen voor bewoners en voorwaarden.

Communicatieplan

Verhuurder stelt in gezamenlijkheid met de bewonersvertegenwoordigers een communicatieplan op. Hierin wordt omschreven hoe het sloop- of renovatieplan in een vroeg stadium wordt gedeeld met bewoners en welke ruimte er is voor bewonersinvloed op het plan.

Sloop- of renovatiecontract

Huurder en verhuurder sluiten een sloop- of renovatiecontract, nadat de verhuurder de huurder sloop of renovatie heeft aangeboden en de huurder akkoord is gegaan met het aanbod. In het contract staat onder meer beschreven: de concrete werkzaamheden in en aan de woning, de planning van de uitvoering van de werkzaamheden, de datum van de oplevering in de woning, de huurverhoging en de nieuwe huurprijs met servicekosten.

Huisbezoek

Sint Joseph maakt afspraken voor individuele huisbezoeken met de huurders waarvan de woning wordt gesloopt of wordt gerenoveerd. De huurder kan zich bij laten staan door een lid van de Huurdersadviesraad, de bewonerscommissie of door een andere derde. De huisbezoeken worden als volgt gepland:

- Bij sloop: nadat het besluit tot sloop is genomen en uiterlijk twaalf maanden voor de geplande datum van de sloop.
- Bij renovatie: nadat het besluit tot renovatie is genomen en uiterlijk zes maanden voor de start van de werkzaamheden.

Doelen van het huisbezoek zijn:

- Huurders informeren over het besluit tot sloop of renovatie
- Huurders informeren over hun rechten en plichten (inclusief het sociaal statuut)
- Verhelderen van de procedure van woningtoewijzing en het woonruimteverdeelsysteem
- Inventariseren van de woonwensen van de huurder
- Inventariseren van door de huurders zelf aangebrachte voorzieningen in de woning
- Inventariseren van aanwezige woningaanpassingen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning
- Inventariseren van de aanwezigheid van bijzondere begeleiding of zorg
- Inventariseren van de behoefte aan extra begeleiding



- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder
- Bespreken van bijzondere situaties

Sint Joseph legt afspraken gemaakt tijdens het huisbezoek schriftelijk vast. De huurder krijgt hiervan een afschrift.

Contactpersoon

Sint Joseph stelt een team samen, dat gedurende het proces van sloop of renovatie fungeert als aanspreekpunt. De rolverdeling van het team verschilt per project. De contactpersonen bezoeken de huurder en zijn behulpzaam bij de procedures, regelingen en faciliteiten.

5.3 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied

Sint Joseph zal daar waar mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt om in geval van voorgenomen ingrijpende renovatie of sloop tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan op basis van een door Burgemeester & Wethouders te verlenen vergunning. Deze huurovereenkomsten en ook de eventuele opzegging hiervan moeten voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandwet.

Woningen die leegkomen voor aanvang van de feitelijke uitvoering van de sloop dan wel ingrijpende renovatie, worden zo lang mogelijk tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandwet. De huurprijs van de tijdelijk verhuurde woning is maximaal 50% van de maximaal redelijke huurprijs.

De tijdelijke huurder behoudt zijn of haar opgebouwde inschrijfduur of woonduur binnen het woonruimteverdeelsysteem. De verhuurder is zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuursituatie van een andere aard is dan in een reguliere verhuursituatie. De verhuurder heeft de intentie om de sociale samenhang zo goed als mogelijk te respecteren in de situatie van tijdelijke verhuur. Leegstandsbeheer kan door verhuurder ingezet worden om de leefbaarheid in de buurt te behouden, zie verder hoofdstuk 6, pagina 14.

5.4 Betaalbaarheid: Huurbevriezing

De netto huurprijs van de te slopen en ingrijpend te renoveren woningen wordt bevroren vanaf de peildatum. Servicekosten (inclusief eventuele verhogingen of verlagingen) worden wel doorberekend aan de huurder.

5.5 Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten en dienstverlening

Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten

Huurders die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten hebben vanaf de peildatum recht op een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. De vergoeding is de wettelijke vergoeding op grond van artikel 7:220 lid 6 en artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek bepaald door de Rijksoverheid. De vergoeding bedraagt € 7.926,- per huishouden (prijspeil 2026) en wordt jaarlijks verhoogd via het CBS-prijnsindexcijfer.

Geen verrekening

Sint Joseph betaalt de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten altijd uit, ondanks eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen. Sint Joseph gaat wel in gesprek met de huurder over deze openstaande rekeningen.

Schuld



Als de huurder ergens een schuld heeft opgebouwd en een deurwaarder legt een claim op de vergoeding, dan is Sint Joseph wettelijk verplicht om de vergoeding aan de deurwaarder te betalen.

In het geval een huurder verhuist naar een tijdelijke wisselwoning heeft de huurder geen recht op tweemaal de verhuis- en herinrichtingskosten.

Om huurders die hun woning verlaten in verband met de sloop van hun woning tegemoet te komen, biedt Sint Joseph een extra tegemoetkoming aan van € 1.627,- voor huurders die verhuizen in verband met de sloop van hun woning naar een tijdelijke wisselwoning.

Uitbetaling

De vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in delen aan de huurder uitbetaald:

- 75% van de vergoeding een maand voor de beëindiging van de oude huurovereenkomst en de huurder de sleutel van de nieuwe woning heeft ontvangen.
- 25% van de vergoeding na het inleveren van de sleutel van de te verlaten woning en het daadwerkelijk leeg beschikbaar stellen van de woning.

De extra tegemoetkoming van € 1.627,- voor huurders die verhuizen naar een tijdelijke wisselwoning wordt uitbetaald aan de huurder als de huurovereenkomst voor de wisselwoning is getekend.

Voorkomen dubbele huur

Huurders krijgen één maand voor het beëindigen van de huurovereenkomst van de te verlaten woning de sleutel van de nieuwe woning. Dubbele huur wordt op deze manier voorkomen en de huurder is in de gelegenheid de nieuwe woning in te richten, te verhuizen en de oude woning op te leveren. De huurder betaalt in die maand de huur van de nieuwe woning.

Extra dienstverlening

In het sociaal plan wordt beschreven in welke mate er extra dienstverlening wordt geboden aan huurders, gespecificeerd op de soort ingreep, doelgroep en behoeftes.

5.6 Spijtoptanten

Spijtoptanten zijn huurders die:

- zijn verhuisd naar een andere woning vanwege sloop of ingrijpende renovatie in de woning, en
- niet kunnen aarden in de nieuwe leefomgeving, en
- weer willen verhuizen.

Zoals onder paragraaf 5.1 (p.9) kopje Behoud inschrijfduur staat, behouden huurders bij verhuizing door sloop of ingrijpende renovatie hun inschrijfduur op het woonverdeelsysteem. Spijtoptanten die voor de verhuizing niet stonden ingeschreven ontvangen een jaar inschrijftijd. Spijtoptanten hebben geen recht op aanvullende vergoedingen of begeleiding.

5.7 Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV) in hun woning hebben aangebracht en wegens sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten, mogen de voorzieningen in de woning verwijderen en meenemen. Huurders die de voorzieningen laten zitten, komen in aanmerking voor een vergoeding voor de ZAV wanneer:

- de ZAV nog niet afgeschreven is en de ZAV de waarde van de woning verhoogt door extra WWS-punten;
- Sint Joseph toestemming heeft verleend voor de ZAV óf waarvoor geen toestemming is verleend door het ontbreken van een aanvraag, maar waar wel toestemming voor zou zijn gegeven;



- de ZAV in goede of matige (onderhouds-)staat verkeert. Het eindbedrag wordt via de normale afschrijvingstabel berekend. Voor een ZAV in goede staat wordt de restwaarde uitgekeerd. Voor een ZAV van matige kwaliteit wordt 50% van de restwaarde uitgekeerd.
- De ZAV is aangebracht voor de peildatum;
- Indien de ZAV van de vorige huurder is overgenomen, moet de huurder met het overnameformulier aantonen dat de ZAV tegen betaling is overgenomen.

Wanneer aan bovenstaande criteria is voldaan, ontvangt de huurder na de huuropzegging een vergoeding voor de restwaarde van de ZAV. De vergoeding is gebaseerd op de aanschafkosten en installatiekosten (mits door een professioneel bedrijf aangebracht) die de huurder voor de ZAV heeft gemaakt en wordt verrekend met een afschrijvingstermijn, afhankelijk van de standaardlevensduur van de ZAV en hoe oud deze is. Beschikt de huurder niet over (kopieën van) de originele facturen en vergunningen van de ZAV, dan schat Sint Joseph op basis van eigen waarneming, de waarde van de aanschafkosten van de ZAV in. Wanneer de huurder het niet eens is met deze taxatie, dan wordt er in onderling overleg met de huurder een onafhankelijke taxateur ingeschakeld door Sint Joseph om een taxatie uit te voeren. Deze wordt ook betaald door Sint Joseph. Voor reparaties die huurders zelf hebben uitgevoerd, wordt geen vergoeding uitgekeerd.

6. Beheer en leefbaarheid ten tijde van sloop

De leefbaarheid en veiligheid van buurten waarin gesloopt wordt, komt in de jaren voorafgaand aan de sloop onder druk te staan. Sint Joseph zet zich daarom in voor de leefbaarheid in het vernieuwingsgebied van de betreffende complexen. Verhuurder stelt een tijdelijk beheerplan op – als onderdeel van het sociaal plan – in gezamenlijkheid met de bewonersvertegenwoordiging.

In het plan omschrijft Sint Joseph onder meer hoe de leefbaarheid en veiligheid gewaarborgd wordt in de tijd voorafgaand aan de uitvoering van de sloop. Het uitgangspunt hierbij is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Sint Joseph heeft de verantwoordelijkheid tot het moment van sloop van de woningen zorg te dragen aan een zodanige instandhouding van de tot het project behorende woningen, dat deze goed bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt. Ook wordt in het plan beschreven met welke partners Sint Joseph samenwerkt en wie welke verantwoordelijkheid heeft.

Praktisch kan er gedacht worden aan afspraken over zaken als:

- Het bijhouden van voortuintjes, schoonmaak van portieken, opruimen van post;
- Dichttimmeren en afsluiten van woningen, zodat onbevoegden niet in de woning kunnen komen;
- Het afsluiten van achterpaden, zodat men niet achter woningen kan komen;
- Het zorgdragen voor afvoer van afval en huisraad;
- Extra veegbeurten (door gemeente) indien noodzakelijk;
- Tijdelijk verhuren onder de Leegstandwet van leeggekomen en bewoonbare woningen om ongewenste bewoning te voorkomen;
- Het aanwezig laten zijn van gordijnen en vloerbedekking.

7. Tegemoetkoming ongemak bij calamiteiten

Huurders komen in aanmerking voor de volgende tegemoetkomingen ten gevolge van ongemak bij calamiteiten in de woning:

- Regeling voor zeer tijdelijke huisvesting (maximaal zeven kalenderdagen) ten gevolge van werkzaamheden bij calamiteiten;



- Regeling voor schadevergoeding van goederen bij calamiteiten die buiten de verzekering vallen.

De regelingen worden in de volgende twee paragrafen beschreven.

7.1 Regeling bij calamiteiten: zeer tijdelijke huisvesting

Wanneer er zeer tijdelijke huisvesting nodig is (niet langer dan zeven kalenderdagen) door werkzaamheden binnen de woning ten gevolge van calamiteiten zoals asbestsanering, biedt Sint Joseph een calamiteitenregeling. Opmerking: In gevallen van tijdelijke huisvesting door calamiteiten is er sprake van dringende werkzaamheden. Hierdoor zijn de wettelijke bepalingen van een verhuiskostenvergoeding (hoofdstuk 10, p. 11) niet van toepassing, omdat een dergelijke vergoeding enkel geldt bij ingrijpende renovatie en sloop. De calamiteitenregeling is maatwerk: er wordt per situatie gekeken welke maatregelen of tegemoetkomingen passend zijn. Als richtlijn worden de volgende vergoedingen gehanteerd:

- Een financiële vergoeding voor het verblijf in een hotel of bed and breakfast van €156,- per nacht per huishouden.
- Indien er geen keukenblok aanwezig is in de tijdelijke huisvesting, geldt een financiële vergoeding voor eten van €32,- per persoon per dag met een maximum van €65,- per huishouden per dag.

7.2 Regeling bij calamiteiten: schadevergoeding goederen

Een schadevergoeding wordt uitgekeerd wanneer goederen zijn aangetast door een calamiteit, zoals lekkage vanwege achterstallig onderhoud, en waarvoor geldt dat:

- a) de goederen buiten de inboedelverzekering van de huurder vallen en
- b) Sint Joseph als verhuurder verantwoordelijkheid draagt voor de calamiteit.

Zoals onder punt a staat vermeldt, worden huurders geacht een inboedelverzekering af te hebben gesloten.

De schadevergoeding wordt uitgekeerd gebaseerd op een onafhankelijke taxatie van de nieuwwaarde van de goederen en onder voorwaarde dat de huurder afstand doet van de aangetaste goederen. De huurder komt alleen in aanmerking voor de vergoeding als de calamiteit aantoonbaar losstaat van het woongedrag van de huurder.

Indexering

Bedragen genoemd in dit sociaal statuut worden jaarlijks per 1 maart aangepast op basis van de ontwikkeling van de 'consumentenprijsindex alle huishoudens', gepubliceerd door het CBS, tenzij anders vermeld of door wettelijke regelingen bepaald.

Hardheidsclausule

Als gebruik maken van dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder dient in dat geval een schriftelijk verzoek in bij Sint Joseph om van het sociaal statuut af te wijken.

Sint Joseph neemt over dit verzoek binnen dertig dagen een beslissing. De beslissing wordt schriftelijk medegedeeld aan de huurder en hierin staan ook de redenen waarom.



Sint Joseph legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.

Geschillen

Een geschil tussen huurder en verhuurder kan ontstaan door de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut. Bij geschillen en klachten verwijzen we naar de reguliere klachtenprocedure van Sint Joseph.

Leidt de klachtafhandeling niet tot tevredenheid, dan kan de huurder via de procedure zijn klacht schriftelijk voorleggen aan de regionale klachtencommissie (Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.) of aan de Huurcommissie, afhankelijk van de aard van de klacht.



11. Ondertekening

Ondertekening* samenwerkende partijen:

Almelo, 16 april 2024

Huurdersadviesraad Almelo

Woningstichting Sint Joseph Almelo

* Vanwege fraudegevoeligheid zijn de handtekeningen niet opgenomen in deze webversie van het document. Het document met handtekeningen is in te zien bij Woningstichting Sint Joseph Almelo of bij de Huurdersadviesraad Almelo.

