



## **SOCIAAL STATUUT BIJ SLOOP EN INGRIJPENDE WOONRUIMTEVERBETERING VAN WOONEENHEDEN VAN SLS WONEN**

### **Ondergetekenden,**

SLS Wonen en de huurdersvereniging BRES hebben overeenstemming bereikt over de navolgende inhoud van het sociaal statuut.

### **Overwegende dat:**

Het voorliggende sociaal statuut:

- bijdraagt aan een goede communicatie tussen alle partijen;
- duidelijkheid verschaft over het faciliteitenpakket waarop betrokken bewoners aanspraak kunnen maken.
- het kader is voor instrumenten en maatregelen bij sloop en ingrijpende woonruimteverbetering, waarover SLS Wonen en de huurdersvereniging BRES overeenstemming hebben bereikt.
- van toepassing is op alle woonruimten in eigendom van SLS Wonen.

Partijen er vanuit gaan dat:

- zij verantwoordelijk zijn voor een goede informatievoorziening naar de huurders en derhalve het communicatietraject rond projecten onderling zullen afstemmen.

**zijn partijen de volgende regelingen overeengekomen:**

## **1. ALGEMEEN**

### **1.1 Huurder**

Als huurder wordt aangemerkt degene die in het bezit is van een huurovereenkomst van SLS Wonen voor onbepaalde tijd en ingeschreven staat in het bevolkingsregister Gemeentelijke Basisadministratie op het adres. De huurder moet feitelijk op het adres woonachtig zijn.

### **1.2 Peildatum**

De peildatum is de datum waarop het bestuursbesluit is genomen tot sloop of woonruimteverbetering. Deze datum ligt tenminste acht maanden voor de uit te voeren sloop of woonruimteverbeteringsactiviteiten. De peildatum is essentieel bij het bepalen of huurders wel of niet in aanmerking komen voor vervangende woonruimte, financiële vergoedingen en faciliteiten.

### **1.3 Voorlichting en informatie**

#### **1.3.1 Bij woonruimteverbetering en sloop**

SLS Wonen stelt de bewoners binnen 5 werkdagen na de peildatum schriftelijk op de hoogte van het sloop of woonruimteverbeteringsbesluit. Ook huurdersvereniging Bres wordt van het besluit op de hoogte gesteld. In de schriftelijke informatie wordt de gang van zaken rond het project toegelicht. Ten minste de volgende zaken komen hierbij aan de orde:

1. Huurders worden geïnformeerd over de procedure en planning volgend op het sloopbesluit/verbeterbesluit;
2. Huurders worden geïnformeerd over hun rechten en plichten, op grond van het sociaal statuut, het huurreglement en de wet;
3. Het systeem van woonruimteverdeling wordt toegelicht;
4. SLS Wonen wijst de huurders erop dat zij zich kunnen laten ondersteunen door een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie of een ander persoon(-en).

SLS Wonen spant zich ervoor in dat gedurende de gehele huisvestingsperiode één vaste contactpersoon beschikbaar is voor de huurder(s).

De betrokken medewerker is voor de huurder goed bereikbaar en houdt zonodig spreekuur in het complex. SLS Wonen is permanent bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.

SLS Wonen stelt bewoners en bewonerscommissies van belendende complexen die niet direct worden aangepakt, regelmatig op de hoogte van de planning van werkzaamheden en de overlast die zij daarvan kunnen ondervinden.

SLS Wonen zal in een zo vroeg mogelijk stadium in haar informatie aangeven dat de toekomst van een complex ter discussie staat en of er ingrijpende woonruimteverbeteringsplannen bestaan voor het complex. Woningzoekenden kunnen deze informatie gebruiken om te voorkomen dat zij later opnieuw met herhuisvesting te maken krijgen.

#### **1.3.2 Bij ingrijpende onderhoudswerkzaamheden.**

Indien er sprake is van tijdelijke uitplaatsing in verband met ingrijpende onderhoudswerken, stelt SLS Wonen de bewoners minimaal 3 maanden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte van de voorgenomen werkzaamheden en de noodzakelijke tijdelijke uitplaatsing. In de schriftelijke informatie wordt de gang van zaken rond het project toegelicht. Ten minste de volgende zaken komen hierbij aan de orde:

1. Huurders worden geïnformeerd over hun rechten en plichten, op grond van het sociaal statuut, het huurreglement en de wet;
2. De gang van zaken m.b.t. de tijdelijke herhuisvesting wordt toegelicht;
3. SLS Wonen wijst de huurders erop dat zij zich kunnen laten ondersteunen door een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie of een ander persoon(-en).

SLS Wonen spant zich ervoor in dat gedurende de gehele uitplaatsingsperiode één vaste contactpersoon beschikbaar is voor de huurder(s).

De betrokken medewerker is voor de huurder goed bereikbaar. SLS Wonen is permanent bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.

SLS Wonen stelt bewoners en bewonerscommissies van belendende complexen die niet direct worden aangepakt, regelmatig op de hoogte van de planning van werkzaamheden en de overlast die zij daarvan kunnen ondervinden.

**1.4 Bevriezing huurverhoging**

Bij uitvoering van ingrijpende woonruimteverbeteringsplannen van een complex blijft de huur bevroren gedurende de periode vanaf de peildatum tot het moment van technische oplevering van de betreffende woonruimte.

**1.5 Dienstverlening**

SLS Wonen is ervoor verantwoordelijk om herhuisvestingsurgente uit haar bezit tijdig, passend en zoveel mogelijk naar tevredenheid van de huurders te huisvesten. Dit laat onverlet hetgeen bepaald is in artikel 2.6 van dit sociaal statuut.

**1.6 Uitvoering onderhoud**

SLS Wonen zal onderhoudsklachten van bewoners normaal blijven verhelpen en alle andere noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden blijven verrichten, ook bij woonruimte die gesloopt gaan worden.

## **2. PROCEDURE BIJ SLOOP EN BIJ WOONRUIMTEVERBETERING MET NOODZAKELIJKE DEFINITIEVE UITPLAATSING**

### **2.1 Sloop**

Sloop betekent dat de bestaande woonruimte verdwijnt.

### **2.2 Sloopbesluit**

Een sloopbesluit is een door SLS Wonen genomen en door de gemeente geaccordeerd bestuursbesluit inhoudende toestemming tot sloop van een nader omschreven project.

### **2.3 Verbeterbesluit**

Een verbeterbesluit is een door de gemeente geaccordeerd en door SLS Wonen genomen bestuursbesluit om woonruimte ingrijpend te verbeteren.

### **2.4 Sloop en woonruimteverbetering met noodzakelijke definitieve uitplaatsing**

Indien de woonruimte wordt gesloopt, moeten de bewoners het pand geheel ontruimen en worden uitgeplaatst.

Bij sloop en woonruimteverbetering is altijd sprake van definitieve uitplaatsing en de huurovereenkomst houdt op te bestaan.

### **2.5 Peildatum**

SLS Wonen stelt de bewoners van het betrokken complex(deel) binnen vijf werkdagen nadat het sloop- of verbeterbesluit is genomen schriftelijk op de hoogte. (zie ook 1.2)

### **2.6 Herhuisvestingsurgentie en regelingen**

Huurders die gedwongen de woonruimte moeten ontruimen door sloop of ingrijpende woonruimteverbetering en daardoor niet terug kunnen keren in hun oude woonruimte, komen op de peildatum in aanmerking voor herhuisvestingsurgentie binnen het bestand van SLS Wonen, vergoedingen en begeleiding bij herhuisvesting. De herhuisvestingsurgentie is geldig vanaf de peildatum tot de datum sloop/start verbetering.

Huurders met een herhuisvestingsurgentie hebben voorrang bij toewijzing van woonruimte.

Huurders die zelf een woonruimte zoeken, behouden het recht op verhuiskostenvergoeding.

Dit pakket maatregelen wordt per woonruimte slechts eenmaal toegepast.

Met de huurder wordt een uiterste datum waarop de woonruimte wordt opgezegd afgesproken.

Huurders die op basis van een gerechtelijk vonnis wegens overlast of huurschuld de woonruimte moeten ontruimen, verliezen hun recht op herhuisvesting en daarmee ook het recht op de betreffende regelingen en vergoedingen.

### **2.7 Zoekprofiel, woonwensen en herhuisvestingsaanbod**

Het zoekprofiel is de aanduiding van het woningtype, de woninggrootte, de woningsituering (ligging) en het huurprijsniveau waarvoor men met de herhuisvestingsurgentie in aanmerking komt.

De woonwensen van de individuele huurders worden geïnventariseerd en er worden zoekprofielen vastgesteld. Op basis hiervan krijgen herhuisvestingsurgenten tweemaal een aanbieding van passende woonruimte waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het zoekprofiel.

Wordt het herhuisvestingsaanbod van SLS Wonen in beide gevallen geweigerd dan vervalt het recht op herhuisvesting en is SLS Wonen genoodzaakt een ontruimingsprocedure bij de kantonrechter te starten. Voordat een ontruimingsprocedure wordt gestart zal SLS Wonen proberen in gesprek te komen met de huurder om alsnog een oplossing te bereiken.

### **2.8 Passende woonruimte**

Onder een passende woonruimte wordt verstaan een woonruimte die qua woningtype, woninggrootte en woningsituering (ligging) en het huurprijsniveau gelijkwaardig is aan de woonruimte die de huurder achterlaat.

Indien men in de woonruimte die men verlaat een huurprijs betaalde die was gerelateerd aan een percentage ten opzichte van maximaal redelijk, conform het

huurbeleid van voor 1 januari 2011, betaalt men ook in de nieuwe woonruimte een huurprijs met een percentage ten opzichte van maximaal redelijk dat voor de nieuwe woonruimte gold krachtens het huurbeleid van voor 1 januari 2011.

## **2.9 Verhuis- en herinrichtingskosten**

Huurders die hun woonruimte wegens sloop of ingrijpende woningverbetering moeten verlaten en geherhuisvest moeten worden komen in aanmerking voor een eenmalige tegemoetkoming in de kosten.

Bij zelfstandige woonruimte bedraagt de vergoeding € 5.396,- (niveau 01-03-2011). Het bedrag wordt jaarlijks voor 1 maart aangepast door de Rijksoverheid. Bij onzelfstandige woonruimte zijn vergoedingen vastgesteld overeenkomstig de tabel in **bijlage 1**.

De vergoeding wordt in 2 keer betaald: 14 werkdagen voor feitelijk vertrek 50% en 50% binnen 14 dagen na het vertrek.

Voorwaarde is wel dat de huurder de woonruimte compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade oplevert. Wordt een woonruimte niet volgens deze normen opgeleverd, dan is SLS Wonen genoodzaakt de door haar te maken kosten te verrekenen met de uit te keren vergoeding.

Het recht op de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding vervalt, indien de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum verlaten heeft, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld plaatsvindt.

## **2.10 Voorkomen dubbele huur**

Bij aanvaarding van een andere woonruimte, waarbij er een periode dubbele huur ontstaat, scheldt SLS Wonen de laatste maand huur van de achter te laten woonruimte kwijt.

### **3 INGRIJPENDE ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN MET NOODZAKELIJKE TIJDELIJKE UITPLAATSING EN GEHELE OF GEDEELTELIJKE ONTRUIMING**

#### **3.1 Ingrijpende werkzaamheden met noodzakelijke tijdelijke uitplaatsing**

Bij ingrijpende onderhoudswerkzaamheden kan er noodzaak bestaan om de woonruimte tijdelijk te moeten verlaten. Uitgangspunt is dat de woonruimte tijdelijk, d.w.z. minimaal twee dagen en maximaal drie maanden niet bewoonbaar is. Een woonruimte is niet bewoonbaar als basisvoorzieningen zoals douche, toilet of keuken of essentiële onderdelen van de woonruimte zoals dak en vloer gedurende de werkzaamheden niet te gebruiken zijn en er ook geen noodvoorzieningen getroffen kunnen worden. Huurders worden dan tijdelijk uitgeplaatst naar vervangende woonruimte. In deze situatie blijft de woonruimte bestaan en blijft het huurcontract voortbestaan.

In dit geval wordt met de huurder schriftelijk vastgelegd wat de beoogde uitplaatsingsduur in zijn geval zal zijn. Een en ander geschiedt in goed overleg en men wordt op de hoogte gesteld van de inhoud van het sociaal statuut.

#### **3.2 Vervangende woonruimte**

Huurders, die vanwege ingrijpende werkzaamheden hun woonruimte tijdelijk moeten ontruimen hebben recht op tijdelijke vervangende huisvesting, vergoedingen en begeleiding.

De vervangende woonruimte is schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen voorzien van verwarming (kachel of CV) en gemeubileerd. Indien het vanwege de onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk is dat (een deel) van de eigen inboedel opgeslagen moet worden, neemt SLS Wonen de kosten hiervan voor haar rekening. Huurders die gebruik maken van vervangende woonruimte, betalen daarvoor de passende kale huur en servicekosten, maar deze mogen nooit hoger zijn dan de kale huur en servicekosten van de oude woonruimte.

#### **3.3 Herhuisvestingsurgentie**

Huurder hoeft de woonruimte slechts tijdelijk te ontruimen en heeft geen recht op een herhuisvestingsurgentie.

#### **3.4 Financiële tegemoetkoming in verband met vervangende huisvesting**

De vergoeding voor tijdelijke uitplaatsing bij onzelfstandige woonruimte bedraagt maximaal € 266,90,- en bij zelfstandige woonruimte maximaal € 266,90,- per persoon (maximaal twee personen).

In **bijlage 2** is een vergoedingentabel opgenomen.

Aantoonbare kosten en desinvesteringen als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden en/of de tijdelijke uitplaatsing zullen worden vergoed. Voor kosten gemaakt aan vloerbedekking, gordijnen en behang wordt maximaal het vastgestelde bedrag zoals genoemd in de bijlage vergoed. De vergoeding wordt uitgekeerd binnen 14 dagen vanaf het moment dat de bewoner de eigen woonruimte heeft verlaten.

Huurders die de vervangende woonruimte zelf verzorgen zijn vrijgesteld voor het betalen van de huur en servicekosten voor de periode van noodzakelijke uitplaatsing.

#### **3.5 Aanpassing kale huur**

Ingrijpende onderhoudswerkzaamheden hebben in beginsel geen gevolgen voor de huurprijs. Indien toch sprake zal zijn van aanpassing van de kale huur, dient voor aanvang van de werkzaamheden overeenstemming te bestaan tussen SLS Wonen en de huurder over de ingreep en de nieuwe huurprijs.

#### **3.6 Verplichtingen aannemer**

SLS Wonen ziet erop toe dat de aannemer verzekerd is voor eventuele schade aan de eigendommen van de huurder, die in de woning zijn achtergebleven. Ook ziet SLS Wonen erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen plaatst bij te renoveren complexen.

#### **4 PROCEDURE BIJ INGRIJPENDE ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN WAARBIJ GEEN SPRAKE IS VAN NOODZAKELIJKE UITPLAATSING; BEWONERS HOEVEN DE WOONRUIMTE NIET VOLLEDIG TE ONTRUIJEN**

##### **4.1 Woonruimteverbetering zonder noodzakelijke uitplaatsing**

Zoals in de algemene bepalingen van de huurovereenkomst is vastgelegd dient de huurder alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden te gedogen welke noodzakelijk zijn voor het in een zodanige staat brengen van een gebouw en woonruimte, zodat deze aan de kwaliteitseisen van de tijd voldoen, alsmede alle veranderingen aan het gehuurde die noodzakelijk zijn en niet tot na het eindigen der huur kunnen worden uitgesteld. Door de aard en de omvang van de werkzaamheden kunnen de bewoners in hun woonruimte blijven. In deze situatie blijft de woonruimte bestaan en blijft het huurcontract voortbestaan.

Huurders kunnen gedurende de uitvoering van de werkzaamheden in de woonruimte blijven wonen.

Voor aanvang van de werkzaamheden vindt overleg plaats over de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en wordt een minimum en een maximum termijn van de duur van de werkzaamheden aangegeven.

##### **4.2 Herhuisvestingsurgentie**

Huurder hoeft de woonruimte niet volledig te ontruimen en heeft geen recht op een herhuisvestingsurgentie.

##### **4.3 Financiële tegemoetkoming in verband met kosten**

Aantoonbare kosten en desinvesteringen als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden zullen worden vergoed. Voor kosten gemaakt aan vloerbedekking, gordijnen en behang wordt maximaal het vastgestelde bedrag zoals genoemd in de bijlage vergoed.

##### **4.4 Aanpassing kale huur**

Indien sprake is van woonruimteverbetering die leidt tot aanpassing van de kale huur, dient voor aanvang van de werkzaamheden overeenstemming te bestaan tussen SLS Wonen en de huurder over de ingreep en de nieuwe huurprijs.

##### **4.5 Verplichtingen aannemer**

De aannemer hoort verzekerd te zijn voor eventuele schade, SLS Wonen ziet hierop toe. Ook ziet SLS Wonen erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen plaatst bij te renoveren complexen.

## 5 SLOTBEPALINGEN

### 5.1 Hardheidsclausule

Indien het sociaal statuut in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen heeft die ongunstiger zijn dan voor de overige huurders van woonruimte het geval is, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en SLS Wonen verzoeken af te wijken van het sociaal statuut. In dat geval zal SLS Wonen dit verzoek in behandeling nemen en binnen dertig dagen na ontvangst een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betrokken huurder. De huurder kan tegen de beslissing van SLS Wonen direct bezwaar maken bij de lokale geschillencommissie.

### 5.2 Klachten en/of geschillen

Indien individuele huurders het niet eens zijn met de wijze waarop SLS Wonen het sociaal statuut uitvoert of interpreteert kunnen zij zich wenden tot SLS Wonen, conform de klachten- en geschillenregeling van SLS Wonen. Indien de huurder zich niet kan vinden in de uitspraak van de directeur van SLS Wonen, kan hij zich wenden tot de lokale geschillencommissie. Voorbeelden van zaken waarmee de huurder naar de geschillencommissie kan gaan zijn: het vaststellen van het zoekprofiel en het vaststellen of uitplaatsing technisch noodzakelijk is.

### 5.3 Geschillenregeling

Indien BRES en SLS Wonen van mening verschillen over de uitleg van dit sociaal statuut vindt overleg plaats om het verschil van inzicht op te lossen. Dit overleg kan er eventueel toe leiden dat partijen overeenkomen de geschillenbeslechting in handen te geven van een geschillencommissie bestaande uit drie, door de gemeente, de huurdersvereniging BRES en SLS Wonen (iedere partij kiest één persoon) aan te wijzen onafhankelijke personen. De geschillencommissie doet uitspraak bij wege van bindend advies.

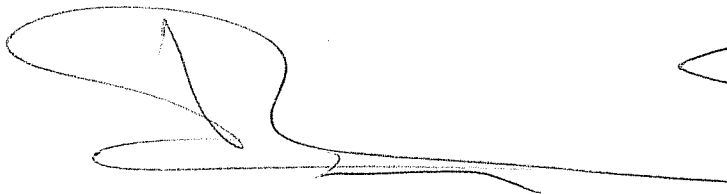
### 5.4 Werkingsduur

Dit sociaal statuut wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar. Jaarlijks zal de werking van het sociaal statuut worden geëvalueerd. Op verzoek van één van de partijen kan deze evaluatie eerder plaatsvinden. Anderhalf jaar voor het aflopen van het sociaal statuut starten partijen overleg over een nieuw sociaal statuut. Huurders die al een herhuisvestingsurgentie bezitten kunnen er bij wijzigingen in het sociaal statuut niet op achteruit gaan.

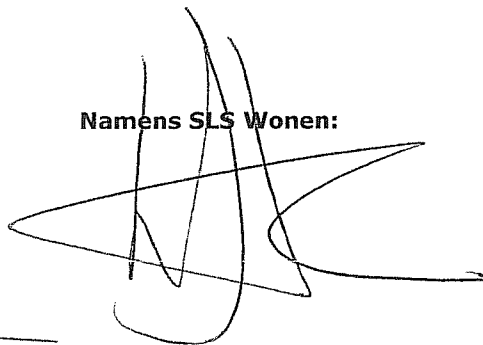
Het sociaal statuut treedt in werking met ingang van de datum waarop het door de partijen is ondertekend.

Aldus overeengekomen te Leiden op 2011,

Namens de huurdersvereniging BRES:



Namens SLS Wonen:



## Bijlage 1

Berekening vergoeding bij verkoop 1 juli 2011 (wordt jaarlijks geïndexeerd).			
Vergoeding		tot 16 m2	16m2 en meer
Variabel			
Vloerbedekking		123,71	Vloeroppervlakte maal 8,25 euro
Gordijnen		115,35	Vloeroppervlakte maal 7,69 euro
Behang		52,72	Vloeroppervlakte maal 3,52
	Subtotaal	291,78	19,45
Vast			
TPG verhuisservice en -berichten		82,47	82,47
Administratiekosten telefoonverhuizing		82,47	82,47
Overlastvergoeding		274,91	274,91
Huur bus		109,96	109,96
	Totaal	841,59	
	Afgerond totaal	842	

De tarieven worden jaarlijks op 1 juli geïndexeerd met het inflatiecijfer alle huishouders vastgesteld door het CBS

## Bijlage 2

### Vergoeding bij tijdelijke uitplaatsing per 1 juli 2011

Dagen	Vergoeding €	dagen	Vergoeding €
2	65	17	170
3	72	18	177
4	79	19	184
5	86	20	191
6	93	21	198
7	100	22	205
8	107	23	212
9	114	24	219
10	121	25	226
11	128	26	233
12	135	27	240
13	142	28	247
14	149	29	254
15	156	30	261
16	163	31 en meer	266,90