

## **SOCIAAL STATUUT bij WIJKVERNIEUWING**

**Provides**

Het onderstaande sociaal statuut is opgesteld volgens het model dat de Woonbond landelijk als uitgangspunt neemt voor de regeling van de rechten van individuele bewoners bij wijkvernieuwing. Dit model is plaatselijk nader ingevuld door Provides.

Eventuele wijzigingen kunnen overeengekomen worden in overeenstemming tussen Provides en de Huurdersvereniging IJsselstein.

De ondergetekenden:

*Provides, gevestigd te IJsselstein, vertegenwoordigd door de heer H.T.J. van den Heiligenberg, directeur-bestuurder,*

en

*De Huurdersvereniging IJsselstein, gevestigd te IJsselstein, vertegenwoordigd door de heer W.N. Zevenbergen, secretaris,*

zijn als volgt overeengekomen:

## **1. ALGEMEEN**

1.1 Het sociaal statuut versie 1.0 treedt voor onbepaalde tijd in werking met ingang van 20 januari 2020 en vervangt voorgaande versies.

Er zal tweejaarlijks een evaluatie plaatsvinden. Indien nodig wordt het sociaal statuut in gezamenlijk overleg bijgesteld.

1.2 Degenen die een beroep kunnen doen op het sociaal statuut zijn de huurders van de woningen van Provides. Dit wil zeggen degenen met wie Provides een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft gesloten en zij op het moment waarop het sloop/renovatiebesluit wordt meegedeeld nog hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Huurder heeft het gehuurde en de huurovereenkomst waarvan de woning gesloopt, verkocht of ingrijpend wordt gerenoveerd niet opgezegd.

## **2. PROCEDURE BIJ INGRIJPENDE RENOVATIE EN SLOOP**

2.1 Onderstaande procedure geldt voor woningen die worden gesloopt en voor woningen die dermate ingrijpend worden gerenoveerd dat de huurders de woningen tijdelijk moeten verlaten.

2.2 Per bouwblok neemt Provides een sloop/renovatiebesluit en stelt de uitvoeringsdatum vast. De periode tussen het besluit en de geplande uitvoeringsdatum is tenminste 1 jaar.

2.3 Het sloop/renovatiebesluit wordt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 jaar voor de geplande sloopdatum schriftelijk aan de huurders medegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.

2.4 Een medewerker van Provides gaat voor de geplande sloop/renovatedatum op huisbezoek bij de huurders.

Doel van dit bezoek is:

- A. De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloop/renovatiebesluit.
- B. De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, op basis van dit sociaal statuut.
- C. Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om die te honoreren.
- D. Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.
- E. Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen in de woning, waarvoor schriftelijke toestemming is verleend.
- F. Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken die tijdens de individuele huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.

- 2.5 De betreffende medewerker van Provides blijft, indien mogelijk, gedurende de gehele herhuisvestingperiode de vaste contactpersoon voor de huurder.
- 2.6 De huurders van de woningen waarvoor een sloop/renovatiebesluit is vastgesteld komen vanaf een per project te bepalen datum voor de geplande sloop/renovatedatum in aanmerking voor vergoedingen. Deze datum heet de peildatum.
- 2.7 De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 2.8 De peildatum is bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte.
- 2.9 Huurders die het huurcontract opzeggen per een datum, gelegen vóór de peildatum, dienen de woning terug te brengen in verhuurbare staat, conform de regeling voor andere huurwoningen van Provides.
- 2.10 Huurders die het huurcontract opzeggen per een datum ná de peildatum dienen de woning in goede staat op te leveren (waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.). De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten. Dit met het oog op tijdelijke verhuur.
- 2.11 Provides kan de woning vanaf de peildatum verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract op basis van de leegstandswet.
- 2.12 Provides zal een jaar voor de geplande sloopdatum de huur opzeggen wegens dringend eigen gebruik.

## 3. HERHUISVESTING

- 3.1 Provides zal per project een verzoek tot sloop indienen bij de gemeente IJsselstein en in gesprek gaan met Stichting Het Vierde Huis over de urgentiemogelijkheden en de inhoud van de urgentie.
- 3.2 Stichting Het Vierde Huis geeft de urgenties af aan de betreffende huurders volgens de regels van de Regionale Huisvestingsverordening.
- 3.3 Om in aanmerking te komen voor urgentie dient de huurder ingeschreven te staan als woningzoekende bij WoningNet. De eventuele kosten voor inschrijving als woningzoekende zijn voor rekening van Provides.
- 3.4 Met een urgentie krijgt de huurder voorrang bij de toewijzing van leegkomende woningen op overige woningzoekenden in de regio op basis van de inhoud van de urgentie (zgn. zoekprofiel).
- 3.5 Per adres wordt slechts één urgentie afgegeven, te weten aan de hoofdhuurder.
- 3.6 Alle huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij de toewijzing van nieuwbouw sociale huurwoningen in de eigen wijk. Huurders van te slopen woningen hebben voorrang bij het kopen van vervangende nieuwbouw en lege koopwoningen in de buurt, voor zover deze eigendom zijn van Provides.
- 3.7 Bij de toewijzing van woningen wordt gehandeld volgens de regels van de Regionale Huisvestingsverordening.
- 3.8 Bovenstaande voorrang bij herhuisvesting geldt ook voor die mensen die hun woningen moeten verlaten in verband met ingrijpende renovatie. Daarnaast hebben deze huurders het recht op terugkeer in de eigen woning of het eigen complex, waarbij er een nieuwe huurovereenkomst zal worden aangeboden, tenzij door wijziging van het type woning terugkeer niet mogelijk is.
- 3.9 Spijtoptantenregeling: huurders die hun woning gedwongen moeten ontruimen als gevolg van sloop en een woning buiten de wijk betrekken kunnen binnen één jaar na uitverhuizing van de te slopen woning bij Provides een verzoek indienen tot terugkeer in de wijk. Zij zullen met voorrang een woning toegewezen krijgen, echter komen hierbij na de huurders met urgentie. Provides heeft hiertoe een inspanningsverplichting en deze regeling geldt voor een periode van een jaar nadat het verzoek bij Provides is ingediend. Dit artikel zal worden opgenomen in de afspraken omtrent lokaal maatwerk met de gemeente IJsselstein.

## 4. VERGOEDINGEN VOOR VERHUIS- EN HERINRICHTINGSKOSTEN

- 4.1 De gezamenlijke huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende renovatie hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:

- A. Een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 6.095,- voor een zelfstandige woongelegenheid bestaande uit 2 slaapkamers of minder. Een vergoeding van € 7.308,- per woning voor een zelfstandige woongelegenheid bestaande uit drie of meer slaapkamers (prijspeil 1 maart 2019). Deze vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het indexcijfer voor de verhuiskostenvergoeding zoals gehanteerd door het ministerie van VROM. Het ministerie van VROM kan jaarlijks per 1 maart de verhuiskostenvergoeding aanpassen aan het in januari bekend gemaakte inflatiepercentage (CBS consumentenprijsindex voor alle huishoudens). Hierbij heeft de huurder recht op het bedrag van verhuiskosten dat geldt op het moment van verhuizen.
  - B. Indien de huurder terugkeert naar de nieuw gebouwde woning, wordt hem hiervoor € 1.926,- extra vergoed. Deze vergoeding wordt eveneens geïndexeerd op basis van het indexcijfer als gemeld in lid A. Huurders die gebruik maken van de wisselwoning regeling zoals benoemd in artikel 6 komen niet in aanmerking voor een terugkeervergoeding.
  - C. De inschrijfkosten als woningzoekende (indien huurder nog niet ingeschreven staat).
  - D. De eerste maand huur van de nieuwe woning bij verhuizing naar een andere woning van Provides, of de laatste maand huur van de oude woning bij verhuizing naar een woning die niet van Provides is (voorkomen van dubbele lasten).
  - E. Aan de huurders die een woning met een eigen tuin hebben, wordt een extra herinrichtingsvergoeding gegeven van € 250,=.
- 4.2 Provides spreekt met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.
- 4.3 Provides hanteert 2 verschillende betaalmomenten:
- 75% van de verhuiskostenvergoeding wordt overgemaakt binnen 2 weken nadat de huurder de huurovereenkomst schriftelijk heeft opgezegd en deze door Provides schriftelijk bevestigd is.
  - Indien Provides de huur heeft opgezegd en de huurder heeft ingestemd met deze huuropzegging dan ontvangt de huurder 75% van de verhuiskostenvergoeding 1 maand voor de daadwerkelijke verhuizing.
  - 25% van de verhuiskostenvergoeding wordt overgemaakt binnen 2 weken nadat de huurder de huidige huurwoning heeft verlaten en de sleutels heeft ingeleverd.
  - De herinrichtingsvergoeding voor de tuin wordt overgemaakt binnen 2 weken nadat de huurder de huidige huurwoning heeft verlaten en de sleutels heeft ingeleverd.
  - De vergoeding voor huurders die terugkeren in de nieuw gebouwde woning na sloop wordt binnen 2 weken overgemaakt na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst.

## 5. ZELFAANGEBRACHTE VERANDERINGEN (ZAV)

- 5.1 Huurders die met schriftelijke toestemming zelf veranderingen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen, maar dienen de woning conform artikel 2.9 dan wel artikel 2.10 op te leveren.

## **6. REGELING MET BETREKKING TOT WISSELWONINGEN**

- 6.1 Huurders die vanwege ingrijpende renovatie (niet zijnde sloop) hun woning moeten verlaten en zullen terugkeren in hun oude woning, hebben recht op een wisselwoning voor de duur van de renovatieperiode.
- 6.2 Provides zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen is en voorzien is van verwarming (kachel of CV).
- 6.3 Als de kale huur van de wisselwoning hoger is dan de kale huur van de oude woning, geldt de kale huur van de oude woning als kale huur van de wisselwoning.
- 6.4 De huurders mogen hun voorkeur opgeven over de locatie van de wisselwoningen (in het complex of in de buurt).
- 6.5 Provides heeft de inspanningsverplichting rekening te houden met de voorkeur zoals bepaald in voorgaand artikel 6.4.

## **7. REGELING BIJ RENOVATIE (GROOTSCHALIGE VERBETERING) IN BEWOONDE STAAT**

- 7.1 Als de werkzaamheden gevolgen hebben voor de zelf aangebrachte veranderingen van de huurder waarvoor schriftelijke toestemming is verleend, wordt daarvoor eenzelfde regeling getroffen als beschreven in het ZAV beleid van Provides.
- 7.2 Provides sluit na overleg met de bewonersorganisatie een gedragscode af met de aannemer. Provides blijft de aanspreekbare instantie voor bewoners(organisaties).
- 7.3 Provides geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de aangekondigde termijn wordt overschreden geeft Provides direct informatie over de oorzaak en de nieuwe planning.
- 7.4 Tijdens de werkzaamheden is tijdens kantooruren een medewerker van Provides bereikbaar waar huurders met klachten, vragen en problemen terecht kunnen. Bij calamiteiten is er hulp beschikbaar via de gebruikelijke telefoonnummers.
- 7.5 Vóórdat de werkzaamheden starten zal Provides de huurder schriftelijk een redelijk voorstel doen waarin wordt vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dat heeft voor de huurprijs.
- 7.6 De huurder ontvangt ter compensatie voor de ervaren overlast, wanneer er in de woning wordt gewerkt een vergoeding van € 100,= per week met een maximum van € 400,= per woning.

## **8. REGELING BIJ VERKOOP**

- 8.1 Huurders van woningen die zijn aangewezen voor verkoop zijn niet verplicht hun woning te kopen. Zij kunnen de woning blijven huren totdat zij zelf besluiten te verhuizen of de woning alsnog te kopen. Pas bij leegkomen van de woning wordt deze te koop aangeboden aan andere geïnteresseerden.

- 8.2 Provides geeft alle huurders van woningen die zijn aangewezen voor verkoop de noodzakelijke informatie daarover en de mogelijkheid om vragen te stellen op een aparte informatiebijeenkomst voor potentiële kopers of via een persoonlijk gesprek met de potentiële kopers. Er wordt tenminste eenmaal een voorlichtingsbijeenkomst of een persoonlijk gesprek gehouden waarop een deskundige de potentiële kopers informeert over alles wat samenhangt met de aankoop en het bezit van een woning.
- 8.3 Provides hanteert bij verkoop zoveel mogelijk de verkoopregels corporatiewoningen, zoals vastgelegd in de Woningwet.
- 8.4 De waarde van de verbeteringen die de huurder zelf heeft aangebracht wordt niet meegenomen in de verkoopprijs als de huurder zijn woning koopt.
- 8.5 De prijs van een woning van een woningcorporatie wordt voor de zittende huurder vastgesteld op minimaal 90% van de taxatiewaarde voor de vrije verkoop.
- 8.6 Bij verkoop aan de zittende huurder wordt de woning eerst opgenomen door huurder, Provides en makelaar en wordt vastgesteld welke onderhoudsproblemen er zijn. Vervolgens wordt afgesproken door wie en op welke termijn deze worden opgelost.
- 8.7 Provides geeft de potentiële koper inzage in de onderhoudsplanning voor de betreffende woning voor de komende tien jaar.

## **9. MAATREGELEN TER BEVORDERING VAN DE LEEFBAARHEID**

- 9.1 De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden komt onder druk te staan, onder meer door toenemende leegstand. Daarom zullen alle betrokken partijen zich in deze periode extra inzetten voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen.
- 9.2 Als sprake is van overlast worden door Provides afspraken gemaakt met de politie en de gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te bevorderen en te voorkomen dat de buurt vervuult.
- 9.3 Bewoners in complexen die niet direct worden aangepakt worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de overlast die zij van de werkzaamheden kunnen ondervinden.

## **10. DIENSTVERLENING EN EXTRA VOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN DE BEWONERS**

- 10.1 Provides is bij huurders die dit zelf niet kunnen behulpzaam bij een eventueel beroep op procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij een aanvraag voor huurtoeslag voor de nieuwe woning.
- 10.2 Provides is bij huurders die dit zelf niet kunnen, waar mogelijk, behulpzaam bij het afsluiten van water, gas, elektra en telefoon in woningen waaruit de bewoners moeten vertrekken.

- 10.3 Bewoners met een handicap, waarbij sprake is van aanpassingen in de woning, krijgen ten behoeve van de herhuisvesting een maatwerkoplossing aangeboden. Provides komt in overleg met de gemeente tot deze maatwerkoplossing.
- 10.4 Provides onderzoekt ondersteuningsmogelijkheden voor haar huurders. Deze mogelijkheden worden per wijk of buurt, door maatwerk, in het sociaal plan uitgewerkt.

## 11. BEWONERSPARTICIPATIE

- 11.1 Bij wijkvernieuwing geeft Provides in overleg met de gemeente op een volwaardige manier invulling aan een passende vorm van bewonersparticipatie. Vast onderdeel van deze participatie is de raadpleging van bewoners over het Sociaal Plan. Het Sociaal Plan betreft de voor het desbetreffende project relevante vertaling van het Sociaal Statuut van Provides, waarbij het Sociaal Statuut leidend is

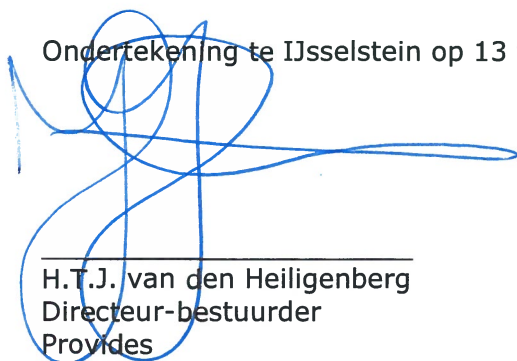
## 12 GESCHILLENREGELING

- 12.1 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en of interpretatie van dit sociaal statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie van Provides.

## 13 HARDHEIDSCLAUSULE

- 13.1 Als het sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die onevenredig ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Provides verzoeken af te wijken van het sociaal statuut. In dat geval zal Provides dit verzoek in behandeling nemen en binnen 20 werkdagen een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, medegedeeld aan de betreffende huurder.
- 13.2 Provides houdt een dossier bij van deze aanvragen en de bijbehorende besluiten. Dit dossier wordt betrokken bij de evaluatie van het sociaal statuut.

Ondertekening te IJsselstein op 13 februari 2020



H.T.J. van den Heiligenberg  
Directeur-bestuurder  
Provides



W.N. Zevenbergen  
Secretaris  
Huurdersvereniging IJsselstein



## BIJLAGE PRIJSINDEXATIE VERGOEDINGEN

Overzicht ten behoeve van de indexatie van de vergoedingen zoals vermeld in artikel 4.1.A en 4.1.B.

Jaar	Indexcijfer per 1 maart	Vergoeding 1 slaapkamer	Vergoeding 2 slaapkamers of meer	Vergoeding terugkeer	Wettelijke Verhuiskostenvergoeding
2015	1%	€ 5.857,00	€ 7.030,00	€ 1.854,00	€ 5.857,00
2016	0,6%	€ 5.892,00	€ 7.072,00	€ 1.865,00	€ 5.892,00
2017	0,3%	€ 5.910,00	€ 7.094,00	€ 1.870,00	€ 5.910,00
2018	1,4%	€ 5.993,00	€ 7.193,00	€ 1.896,00	€ 5.993,00
2019	1,6%	€ 6.095,00	€ 7.308,00	€ 1.926,00	€ 6.095,00