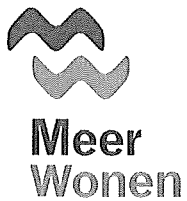


# **SOCIAAL STATUUT STICHTING MEERWONEN**



Vastgesteld op:

24 juni 2021



**Stichting MeerWonen**

Noordeinde 174  
2371 CX Roelofarendsveen  
Postbus 150  
2370 AD Roelofarendsveen

Telefoon (071) 331 50 00

[Info@stichtingmeerwonen.nl](mailto:Info@stichtingmeerwonen.nl)  
[www.stichtingmeerwonen.nl](http://www.stichtingmeerwonen.nl)

KVK LEIDEN 28 03 24 85  
BTW NR NL002527029B01  
IBAN NL74 ABNA 0496 0272 55

**Managementteam**

Directeur/ Bestuurder	Peter Hoogvliet
Manager Financiën	Sander Verbrugge
Manager Vastgoed	Raymond Filippo
Manager Wonen	Yvonne Aardenburg

## INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
2.	Algemene bepalingen	4
3.	Begrippenlijst	5
4.	Participatie en communicatie	7
5.	Herhuisvesting	10
6.	Wisselwoning en spijtoptanten	11
7.	Tijdelijke beheer en leefbaarheid	12
8.	Vergoedingen	13
9.	Indexering	14
10.	Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	14
11.	Geschillenregeling	14
12.	Hardheidsclausule	15
13.	Werkingsduur en evaluatie	15

## 1. INLEIDING

Dit Sociaal Statuut is de onderlegger voor het opstellen van een Sociaal Plan. De komende jaren renoveert en bouwt MeerWonen complexen en woningen en worden er mogelijk ook woningen gesloopt. Al deze ingrijpende gebeurtenissen vragen om heldere afspraken en regels. In dit Sociaal Statuut wordt uitgelegd wat dit voor de huurders van MeerWonen betekent.

Dit Sociaal Statuut is opgesteld in overleg met huurdersorganisatie Stichting Huurders MeerWonen.

## 2. ALGEMENE BEPALINGEN

### 2.1. Vaststelling

Het Sociaal Statuut is vastgesteld op 23 juni 2021 door het bestuur van stichting MeerWonen en geldt vanaf deze datum tot 23 juni 2026

### 2.2. Toepassing

Het Sociaal Statuut is van toepassing op alle woningen van stichting MeerWonen (hierna MeerWonen) waarbij sloop of renovatie wordt uitgevoerd.

### 2.3. Samenvatting

	Renovatie	Sloop/nieuwbouw
Vergoedingsregeling	Ja	Ja
Stadsvernieuwingsurgentie	Ja	Ja
Vergoeding ZAV	Ja	Ja
Noodvoorziening	Nee	Nee
Afspraken huurverhoging	Nee	Nee
Afspraken nieuwe huurprijs	Ja	Ja
Terugplaatsen/ in stand houden WMO-voorzieningen	Ja	Ja
Tijdelijke vervangende woonruimte (wisselwoning)	Ja	Nee
Definitieve vervangende Woonruimte	Ja	Ja
Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten	Ja	Ja
Vergoeding laatste maand huur	Ja	Ja
Huurbevroezing	Ja	Ja
Huurgewenning	Ja	Ja

### 2.4. Werkingsgebied

Het Sociaal Statuut is van toepassing op huurders van MeerWonen die:

- Een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en
- Bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en
- Feitelijk in de woning wonen.

## **2.5. Huisvestingsverordening**

Op dit Sociaal Statuut is de Huisvestingsverordening van Holland Rijnland van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt, wordt het Sociaal Statuut hierop gecontroleerd en indien nodig aangepast.

## **2.6. Wet- en regelgeving**

De regels in dit Sociaal Statuut zijn aanvullend op of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurders van kracht. In deze regeling staan met name zaken die MeerWonen aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

# **3. BEGRIPPENLIJST**

### **Huurder**

Een huurder is een natuurlijk persoon die in het bezit is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

### **Verhuurder**

De toegelaten instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval stichting MeerWonen.

### **Huurdersorganisatie**

Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders van een corporatie. Een huurdersorganisatie kent de rechten en plichten volgens de Wet Overleg. In dit geval: Stichting Huurders MeerWonen.

### **Bewonerscommissie**

Een bewonerscommissie behartigt de belangen van huurders in een complex van woningen. Meestal is dat een flatgebouw of een deel van een buurt. Een bewonerscommissie is meestal in gesprek met MeerWonen over zaken die een complex en haar bewoners direct aangaan. Zoals servicekosten, onderhoud en leefbaarheid.

### **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. Huurgewenning is bedoeld voor huurders met een lager inkomen en is een individuele regeling gebaseerd op maatwerk.

### **Klankbordgroep**

Een klankbordgroep is een huurdersvertegenwoordiging die speciaal voor een project ingesteld wordt, als er geen bewonerscommissie is. Soms wordt dit ook ingezet als de bewonerscommissie dit niet wil oppakken. Een klankbordgroep is geen bewonerscommissie. Zij bespreekt met MeerWonen alleen de zaken die betrekking hebben op het project en behartigt de belangen van de bewoners van een complex bij dit project. Een klankbordgroep krijgt dezelfde rechten op informatie, advies en ondersteuning als een bewonerscommissie.

**Sociaal Statuut**

Een Sociaal Statuut omvat het geheel van rechten en plichten van de huurder en MeerWonen in het geval van renovatie of sloop van de woning. Het dient als basis voor het opstellen van een Sociaal Plan voor een (of meer) specifiek complex.

**Passende woning & Zoekprofiel**

Een passende woning is een woning die qua woningtype (eengezinswoning, etagewoning, etc.) en woninggrootte minimaal gelijkwaardig is aan de woning die de huurder achterlaat. De passendheid van de woninggrootte wordt bepaald aan de hand van (art. 12 uit de) de vigerende Huisvestingsverordening Holland Rijnland (2019).

**Sociaal Plan**

Per project wordt een Sociaal Plan opgesteld. Hierin staan de rechten en plichten voor de huurder en MeerWonen die voor dit betreffende project van toepassing zijn. Vanaf het moment dat het Sociaal Plan in werking treedt, heeft de huurder recht op de vergoedingen en overige bepalingen uit het plan.

**Sloop**

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning en beëindiging van de huurovereenkomst als gevolg daarvan.

**Sloopbesluit**

In het sloopbesluit wordt door MeerWonen voorgenomen plannen tot sloop van één of meer woningen bekrachtigd.

**Renovatie**

Onder renovatie wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongenot tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of groot onderhoud. Een renovatie wordt altijd in onbewoonde staat uitgevoerd.

Dit zijn:

- Voorzieningen, die voor het aanbrengen niet aanwezig waren
- Voorzieningen, die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Denk hierbij aan elektrische installaties.

Bij renovatie is het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat. Dit betekent dat huurders tenminste in aanmerking komen voor de wettelijke vergoeding<sup>1</sup> bij een (tijdelijke) verhuizing die noodzakelijk is vanwege sloop of renovatie.

**Spijtoptanten**

Spijtoptanten zijn huurders die gedwongen de woning hebben moeten ontruimen door sloop, een woning buiten de wijk hebben betrokken en niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving. Spijtoptanten kunnen voor terugkeer naar de wijk een beroep doen op de normale urgentieprocedure.

---

<sup>1</sup> Artikel 7:220 en 7:275 BW

**Terugkeerregeling**

Op complexniveau kan in het Sociaal Plan een terugkeerregeling afgesproken worden met bewonerscommissie en/of klankbordgroep in geval van sloop.

**Huurovereenkomst**

Een overeenkomst betreffende zelfstandige woonruimte tussen huurder en MeerWonen

**Tijdelijke verhuur**

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan op basis van de Leegstandwet of Burgerlijk Wetboek artikel 271.1 (wisselwoning bij sloop of renovatie).

**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 de bewoner verhuist naar de definitieve woning.

**Peildatum en planning**

De peildatum is het moment waarop MeerWonen definitief besluit de renovatie of sloop uit te voeren. De start en de planning van de werkzaamheden wordt vastgesteld in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep. In een Sociaal Plan staat wat voor soort werkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Het uitgewerkte plan (aanpak, planning en overlast) wordt vooraf aan alle huurders verstrekt.

**Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)**

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn veranderingen die de huurder, conform het geldende ZAV-beleid van MeerWonen, heeft aangebracht. Deze voorzieningen behoren niet tot de standaarduitrusting van een woning.

## 4. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

In dit hoofdstuk staat omschreven hoe MeerWonen de huurder informeert en betreft bij de ontwikkeling van renovatie of sloop.

### 4.1. Draagvlak

MeerWonen streeft ernaar om zoveel mogelijk draagvlak voor haar plannen te creëren. Daarom zoekt MeerWonen de samenwerking op met HMW, bewonerscommissies en/of klankbordgroepen. Bij woningverbetering/renovatie waarbij het huurcontract wordt omgezet, moet minimaal 70% van de huishoudens instemmen met het plan. In artikel 7:220 lid 2 van het Burgerlijk wetboek staat dat het bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan een beslissing van de rechter omtrent de redelijkheid van het voorstel vorderen. Deze vordering moet uiterlijk binnen acht weken zijn ingediend na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan de huurder dat meer dan 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

Daarnaast maakt verhuurder samen met bewonerscommissie of Klankbordgroep afspraken over de wijze van uitvoering van de draagvlakmeting en neemt dit op in het Sociaal Plan.

#### **4.2. Participatie**

MeerWonen streeft ernaar om haar huurders op tijd, maar tenminste vijf jaar voor geplande uitvoering van het besluit tot sloop of renovatie te informeren. Het doel is hiermee om zoveel mogelijk huurders te betrekken in het proces. Op deze manier kan er snel onderzocht worden of er een bewonerscommissie is of dat er een klankbordgroep ingesteld moet worden. HMW is betrokken bij het instellen van een klankbordgroep of bewonerscommissie. Een bewonerscommissie of een klankbordgroep is de gesprekspartner voor MeerWonen en vertegenwoordigt de huurders in het betreffende complex.

#### **4.3. Advies en ondersteuning**

De bewonerscommissie of klankbordgroep is de gesprekspartner van MeerWonen en heeft een adviesrol op het totale plan alvorens de draagvlakmeting plaatsvindt. Ten minste acht weken voorafgaand aan de draagvlakmeting wordt de bewonerscommissie of klankbordgroep om advies gevraagd. MeerWonen kan de adviezen naast zich neerleggen, maar alleen met een goed onderbouwde motivatie.

De bewonerscommissie of klankbordgroep heeft het recht zich te laten ondersteunen door een externe deskundige op kosten van MeerWonen.

#### **4.4. Communicatie**

Vanaf het moment dat MeerWonen intern besluit dat renovatie of sloop noodzakelijk is, start de informatievoorziening richting zittende bewoners. Bewoners die na het besluit in het betrokken complex komen wonen, worden vooraf geïnformeerd over de toekomstige ingrepen. MeerWonen vermeldt de voorgenomen ingrepen expliciet op Hureninhollandrijnland.nl, bij een woningaanbod en op haar website. Bij eventuele schade als gevolg van tekortschietende informatie, wordt door MeerWonen in goed overleg naar een oplossing gezocht.

MeerWonen maakt in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep een communicatieplan waarin in ieder geval de volgende essentiële elementen zijn opgenomen en uitgewerkt:

- De wijze waarop de huurders betrokken worden en invloed kunnen hebben op het plan voor hun woning en woonomgeving;
- Communicatieplanning (nieuwsbrieven, informatieavonden, bewonersonderzoek, website);
- Overlegcyclus met bewonerscommissie en/of klankbordgroep;
- Een contactpersoon waar huurders/ bewoners met klachten en of schade binnen 24 uur terecht kunnen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
- Met wie gecommuniceerd wordt en over welke onderwerpen.
- Het communicatieplan is gekoppeld aan het betreffende project.

#### **4.5. Informatie over het besluit**

Huurders worden geïnformeerd over in ieder geval het voornemen te starten met daadwerkelijk vooronderzoek naar de (bouwtechnische) kwaliteit van een (deel van een) complex of (een deel van) een wijk.



#### **4.6. Informatieboekje**

De huurder krijgt een informatieboekje met daarin beschreven het voorstel van MeerWonen voor de aanpak van de woningen. Dit is het resultaat van het communicatieplan van MeerWonen en de bewonerscommissie of klankbordgroep. Hierin staan concrete werkzaamheden beschreven in en aan de woning, de planning van de uitvoering met datum voor de start en de oplevering van de woning van de huurder, de nieuwe huurprijs en de bijbehorende servicekosten, mits dit al bekend is.

#### **4.7. Contactpersoon**

MeerWonen stelt een contactpersoon aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie de vaste contactpersoon van de huurder is.

De contactpersoon bezoekt de huurder en geeft informatie over alle procedures en regelingen.

#### **4.8. Huisbezoek**

MeerWonen maakt met elk huishouden een afspraak voor een huisbezoek. Het huisbezoek vindt plaats voor de draagvlakmeting en nadat het Sociaal Plan met de bewonerscommissie of klankbordgroep is vastgesteld. Bij elk individueel huisbezoek worden afspraken schriftelijk vastgelegd. In het geval van renovatie wordt het huisbezoek ook gebruikt voor een technische opname van de woning.

Doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- Het informeren van de huurder over de gevolgen voor de huurder van het besluit tot sloop of renovatie door MeerWonen;
- Het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit Sociaal Statuut;
- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden;
- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- Het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- Het inventariseren van de woonsituatie van de huurder.

Dit kan onder andere gaan om:

- Signaleren van zorgbehoefte en of een huurder extra begeleiding nodig heeft. Een huurder mag zich altijd laten bijstaan door een derde.
- Signaleren van woonfraude. In het geval van woonfraude, in de breedste zin van het woord, vervallen de rechten uit dit Sociaal Statuut en wordt een gerechtelijke procedure gestart voor ontbinden van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.

#### **4.9. Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo)**

Wanneer er vanwege de Wmo zaken in een woning zijn aangebracht en deze door de renovatie/sloop verwijderd moeten worden, draagt MeerWonen zorg voor het in overleg met huurder en gemeente terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit.

#### **4.10. Maatwerk**

MeerWonen gaat zorgvuldig om met de belangen van de individuele huurder. Het kan voorkomen dat tijdens het project situaties ontstaan die om maatwerk vragen en waar het Sociaal Plan geen oplossing voor biedt. In die gevallen gaat de contactpersoon van MeerWonen in gesprek met de huurder en kijkt wat mogelijk en nodig is voor deze huurder.

## **5. HERHUISVESTING**

De huurder die verplicht wordt om de woning te verlaten vanwege renovatie of sloop, krijgt een stadsvernieuwingsurgentie voor de eigen gemeente. Zij krijgen voorrang bij passende en vergelijkbare, leegkomende bestaande sociale huurwoningen in de gemeente. De urgentie is dus niet te gebruiken om voorrang te krijgen bij nieuwbouwwoningen. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig. Indien de huurder 1 jaar voor renovatie of sloop geen vervangende woonruimte heeft gevonden, dan wordt de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing verklaard voor de hele regio. Indien de huurder aantoonbaar er niet in slaagt om op eigen initiatief woonruimte te vinden, bemiddelt MeerWonen. Deze bemiddeling vindt plaats op zijn minst drie maanden voorafgaand aan de sloop of start van de renovatiewerkzaamheden en bestaat uit een eenmalig aanbod.

### **5.1. Gelijkwaardige woning**

De huurder heeft recht op minimaal een gelijkwaardige woning bij verhuizing binnen de regio van MeerWonen. Onder een gelijkwaardige woning wordt verstaan een woning van hetzelfde woningtype met ongeveer hetzelfde vloeroppervlak, minimaal hetzelfde aantal kamers en ongeveer dezelfde voorzieningen. De huurprijs wordt berekend volgens het woningwaarderingsstelsel. Het beleid van MeerWonen is dat huurders een gelijkwaardige woning aangeboden krijgen.

### **5.2. Passende woning**

De huurder heeft recht op een passende woning binnen de regio. Dit 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 de geldende wet- en regelgeving.

### **5.3. Behoud inschrijfduur**

De huurder behoudt bij verhuizing met stadsvernieuwingsurgentie zijn opgebouwde inschrijfduur. Dit geldt alleen wanneer de huurder de stadsvernieuwingsurgentie gebruikt.

### **5.4. Voorrangsregels bij meerdere kandidaten**

Indien een huurder op een woning reageert waar een andere stadsvernieuwingsurgent ook op reageert, geldt de woonduur<sup>2</sup> van een huurder en krijgt de huurder met de langste woonduur voorrang.

---

<sup>2</sup> Bij reguliere woningtoewijzing is het gebruikelijk dat inschrijfduur wordt aangehouden.

### **5.5. Opzeggen huurcontract en achterlaten woning**

Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum gelegen vóór de peildatum, dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform de regelingen bij MeerWonen en conform de wettelijke regels. De huurder levert de woning leeg en bezemschoon op. Stoffering zoals gordijnen en vloeren mogen, mits nog in redelijke/goede staat, achterblijven. In hoofdstuk 10 staat omschreven welke voorwaarden geldt indien een huurder zelf voorzieningen heeft aangebracht.

Voor huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum ná de peildatum gelden dezelfde regels als voor de peildatum. Doordat deze woningen tijdelijk via een derde partij worden verhuurd, kunnen er maatwerkafspraken gemaakt worden met de vertrekkende huurder. Bijvoorbeeld het achterlaten van stoffering.

### **5.6. Naar de nieuwe woning**

De huurder krijgt één maand voorafgaand aan de beëindiging van de huurovereenkomst van zijn te verlaten woning de huurovereenkomst van zijn nieuwe woning. Hierdoor is hij in de gelegenheid zijn nieuwe woning in te richten, te verhuizen en zijn oude woning volgens afspraak achter te laten. Bij definitieve verhuizing naar een andere woning heeft de huurder een verhuistermijn van één maand waarin geen dubbele huur in rekening wordt gebracht.

### **5.7. Huurbevrozing**

De huurprijs wordt bevroren voor woningen die gerenoveerd of gesloopt worden op het moment dat de leegstandsvergunning wordt aangevraagd. Dit is een wettelijke termijn van 18 maanden.

## **6. WISSELWONING EN SPIJTOPTANTEN**

### **6.1. Wisselwoning bij renovatie**

De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten en wil terugkeren in het herstructureringsgebied kan, indien mogelijk, gebruik maken van een wisselwoning. De wisselwoning bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het herstructureringsgebied of in de directe omgeving daarvan. MeerWonen zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon is en voorzien van stoffering zoals gordijnen en vloerbedekking. De huurder die tijdelijk gebruikt maakt van een wisselwoning, krijgt een bijzonder type huurovereenkomst: een huurovereenkomst die naar zijn aard van korte duur is. In deze overeenkomst staan alle afspraken die huurder en MeerWonen maken. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan geldt de huur van de oude woning als huur van de wisselwoning. Als de huurder besluit niet terug te keren naar de oude woning, maar in de wisselwoning te blijven wonen, dan wordt de huurprijs aangepast naar de daadwerkelijke huurprijs die bij de woning past. De wisselwoning dient na gebruik leeg (m.u.v. de stoffering) en bezemschoon opgeleverd te worden. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.

## **6.2. Spijtoptanten bij sloop en renovatie**

Huurders die vanwege sloop of renovatiewerkzaamheden een andere woning buiten de wijk hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen minimaal één jaar na hun verhuizing een aanvraag indienen voor terugkeer naar een woning in hun oude wijk. Zij worden in dat geval aangemerkt als urgent. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling kunnen bij terugkeer in de buurt geen aanspraak maken op alle overige bepalingen uit dit Sociaal Statuut.

## **7. TIJDELIJKE BEHEER EN LEEFBAARHEID**

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is de kwaliteit en leefbaarheid van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden.

### **7.1. Tijdelijk beheer**

Daar waar mogelijk maakt MeerWonen gebruik van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt om - in geval van voorgenomen ingrijpende renovatie of sloop - tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan. Hiervoor moet door Burgemeester & Wethouders van de gemeente een vergunning worden verleend. Deze huurovereenkomsten en ook de eventuele opzegging van deze huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandwet. De tijdelijke verhuur wordt waar mogelijk door een vastgoedbeheerder uitgevoerd. De vastgoedbeheerder stelt tijdelijke huurovereenkomsten op in het kader van de Leegstandwet. Zij dragen zorg voor de verhuur, leefbaarheid en kleine gebreken. Met een vastgoedbeheerder wordt een overeenkomst gemaakt. Hierin wordt vastgelegd: huurprijs, huurtermijn, onderhoud en leefbaarheid. Vanaf het moment dat tijdelijke verhuur voor de Leegstandwet niet langer mogelijk is, worden deze woningen zo lang mogelijk, 'om niet' in bruikleen gegeven. Hierbij geldt een opzegtermijn van één maand. Er wordt dan een gebruikersovereenkomst opgesteld.

Indien wordt overgegaan tot tijdelijke verhuur heeft MeerWonen de intentie om de sociale samenhang zo goed als mogelijk te respecteren. HMW en MeerWonen zijn zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuursituatie van een andere aard is dan in een reguliere huursituatie.

### **7.2. Leefbaarheid tijdens de uitvoering**

Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, worden gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of zorgt MeerWonen voor andere maatregelen. Post wordt opgeruimd, voortuintjes worden bijgehouden en portieken worden schoongemaakt. MeerWonen, de gemeente en de huurders zorgen voor het schoonhouden van de omgeving. MeerWonen zorgt waar nodig voor afvoer van afval en huisraad, eventueel door het plaatsen van containers. In geval van overlast maakt MeerWonen afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

In een Sociaal Plan wordt vastgesteld welke leefbaarheidsmaatregelen ingezet worden.

## 8. VERGOEDINGEN

### 8.1. Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten

MeerWonen keert de wettelijke vergoeding<sup>3</sup> uit bij een verhuizing die noodzakelijk is vanwege sloop of renovatie.

Huurders die hun woning wegens sloop moeten verlaten komen in aanmerking voor een tegemoetkoming voor verhuiskosten: Eénmaal verhuizen: € 6.334 (prijspeil 2021), tweemaal verhuizen bij wisselwoning € 7475 (prijspeil 2021)

De vergoeding wordt in twee of drie keer betaald.

Bij sloop/renovatie en één keer verhuizen:

Het eerste deel van 75% van de vergoeding wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen nadat de oude huurovereenkomst (schriftelijk) is beëindigd, dan wel als de huurder zich (schriftelijk) bereid heeft verklaard de woning te zullen verlaten. Het tweede deel van 25% van de vergoeding ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de oude woning.

Bij sloop/renovatie en terugkeer naar vervangende nieuwbouw en dus twee keer verhuizen:

Het eerste deel van 60% van de vergoeding wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen na het tekenen van de huurovereenkomst van de wisselwoning. Het tweede deel van 25% wordt uitgekeerd binnen 15 werkdagen na het tekenen van het huurcontract van de nieuwbouwwoning. Het derde deel van 15% van de vergoeding ontvangt huurder binnen 15 dagen na het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

Voorwaarde is wel dat de huurder de (wissel)woning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade oplevert. Wordt een woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan is verhuurder 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.

De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks op 1 juli aangepast op basis van de consumentenprijsindex van het voorgaande jaar. De eerste aanpassing is op 1 juli 2022.

### 8.2. Huurgewenning

Om de gevolgen van een extreme huursprong door een gedwongen verhuizing te verzachten, heeft de huurder in specifieke situaties gevallen recht op huurgewenning. Op een regeling voor huurgewenning kan éénmaal gedurende 24 maanden aanspraak worden gemaakt.

### 8.3. Vergoeding overige kosten

De volgende kosten worden door MeerWonen vergoed: administratiekosten van de nieuwe huurovereenkomst, inschrijfkosten woningzoekende, aanvraag stadsvernieuwingsurgentie en leges huisvestingsvergunning.

---

<sup>3</sup> Artikel 7:220 en 7:275 BW

## 9. INDEXERING

Jaarlijks per 1 januari worden bedragen, zoals huur en verhuiskostenvergoeding aangepast aan de geldende wet- en regelgeving. Alle overige vergoedingen uit dit Sociaal Statuut of Sociaal Plan /Sociaal Plan worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS. Bedragen worden afgerond op hele euro's.

## 10. ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. In incidentele gevallen, zoals bij een technisch goed aangebrachte cv-installatie, heeft de huurder die de huur opzegt ná de peildatum, alleen recht op een vergoeding als hiervoor door MeerWonen schriftelijke toestemming is gegeven.

De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingen. MeerWonen hanteert een afschrijftermijn van 10 jaar, waar elk jaar 10% in mindering wordt gebracht. Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of renovatie.

## 11. GESCHILLENREGELING

Indien partijen van mening verschillen over de uitleg van dit Sociaal Statuut vindt overleg plaats om het verschil van inzicht op te lossen. Lukt dit niet, dan kan de geschillenbeslechting in handen gegeven worden aan de klachtencommissie van de gemeente, de huurdersorganisatie en MeerWonen vertegenwoordigd zijn. De vertegenwoordiging is onafhankelijk.

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de klachtencommissie van MeerWonen. Een uitspraak van de klachtencommissie is niet bindend. Acht weken na formele oprichting is uitspraak.

## 12. HARDHEIDSCLAUSULE

Als dit Sociaal Statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, dan kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en MeerWonen verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Statuut af te wijken. MeerWonen neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld. Een huurder kan hiertegen bezwaar maken bij de klachtencommissie.

MeerWonen legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit Sociaal Statuut.

## 13. WERKINGSDUUR EN EVALUATIE

Dit Sociaal Statuut wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar. Partijen spreken af om ten minste na twee jaar het statuut te evalueren. Evaluatie vindt in elk geval plaats wanneer daartoe aanleiding is op grond van wijzigingen in wetgeving of verordeningen. Tussentijdse aanpassingen worden in een addendum toegevoegd.

Een jaar voor het aflopen van het Sociaal Statuut starten partijen overleg over een nieuw Sociaal Statuut.

Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van de datum waarop het door de partijen is ondertekend. Voorgaande regelingen op dit gebied komen hiermee te vervallen. Huurders die al een stadsvernieuwingsurgentie bezitten of waarbij al een sloop-, renovatie, of kennisnemingsbesluit is genomen kunnen er bij wijzigingen in het Sociaal Statuut niet op achteruit gaan.

Vastgesteld op:



A.H.J. Martin  
Voorzitter  
Stichting Huurdersorganisatie MeerWonen



P.G. Hoogvliet  
Directeur-bestuurder  
Stichting MeerWonen

