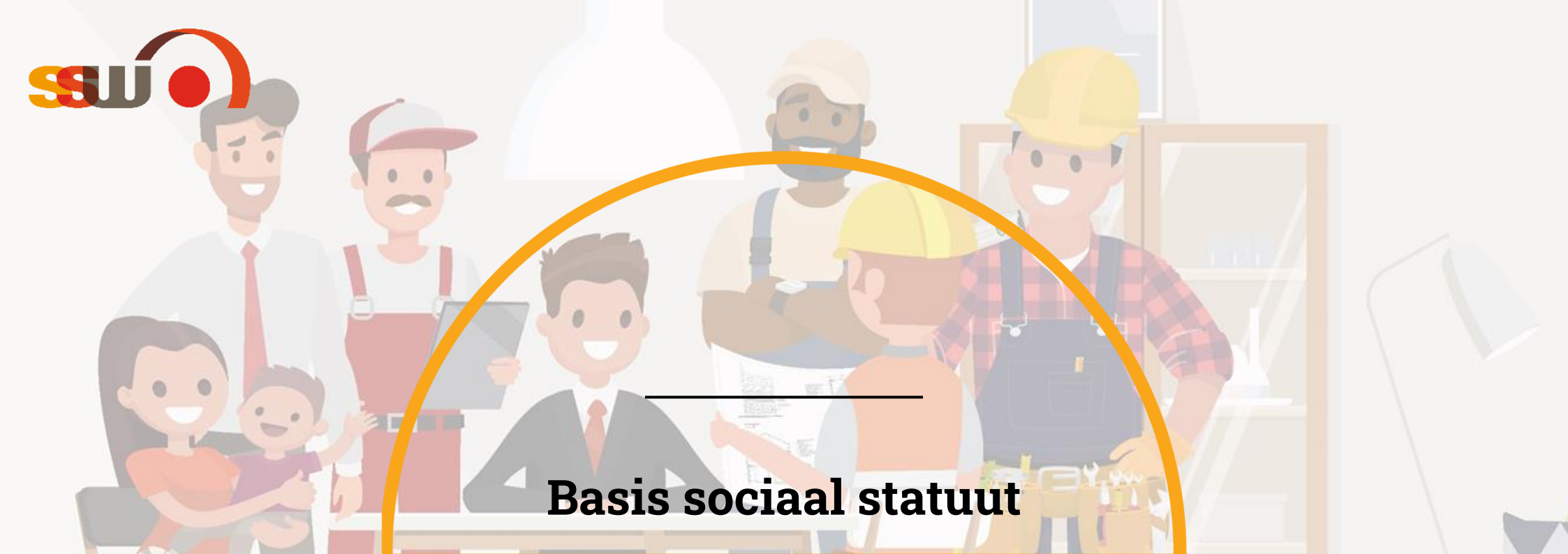




Basis sociaal statuut

Woonstichting SSW
maart 2023

Woonstichting SSW

Waterman 45, 3721 WE Bilthoven

Postbus 265, 3730 AG De Bilt

030 220 58 33

info@ssw.nl

www.ssw.nl

Dit sociaal statuut vormt de basis voor het overleg en de afspraken die wij met de huurders maken. Deze is ook afgestemd met gemeente De Bilt.

De Biltse Bewonersvereniging WoonSprak heeft ingestemd met dit statuut.



Inhoudsopgave

1.	Wat is een basis sociaal statuut	4
2.	Wanneer is het basis sociaal statuut van toepassing	5
3.	Afspraken voor alle sloop- en renovatieprojecten	6
3.1	Onderhoud	10
3.2	Gemengde werkzaamheden	11
3.3	Renovatie in bewoonde staat	13
3.4	Renovatie in onbewoonde staat – met behoud van het huurcontract	15
3.5	Sloop of renovatie - met opzegging van het huurcontract	17
4.	Begrippenlijst	20
5.	Stroomschema verhuiskostenvergoeding	24



1. Wat is een basis sociaal statuut?

Soms is het nodig om woningen ingrijpend aan te pakken, technisch te verbeteren of zelfs te slopen. Dit kan gevolgen hebben voor de huurders. Werkzaamheden in of aan de woning leiden meestal tot overlast. Wanneer de woning wordt gesloopt, zal de huurder zelfs gedwongen moeten verhuizen.

Als wij (Woonstichting SSW) van plan zijn een complex woningen te verbeteren of te slopen, gaan wij in overleg met de huurders. Dit geldt voor werkzaamheden die vallen onder artikel 7:220 lid 2 BW. Samen maken we afspraken over deze werkzaamheden, de aanpak en de rechten en plichten van beide partijen. Dit sociaal statuut vormt de basis voor dit overleg en de afspraken die wij met de huurders maken. Deze is ook afgestemd met gemeente De Bilt. De Biltse Bewonersvereniging WoonSprak heeft ingestemd met dit statuut.

Geen enkel complex is hetzelfde en ook de werkzaamheden aan de woningen kunnen verschillen. Daarom maken wij een informatiebrochure per complex dat wordt aangepakt. Hierin staan de afspraken tussen Woonstichting SSW en de huurders van het betreffende complex. Deze afspraken gaan over de werkzaamheden aan dat specifieke complex en de rechten en plichten die daaruit voortvloeien voor de huurders. Dit basis sociaal statuut vormt de basis voor de informatiebrochure. De informatiebrochure stemmen we af met de vertegenwoordiging van de bewoners van het complex wat wordt aangepakt, zoals de bewonerscommissie of een klankbordgroep.

Onderscheid in afspraken

Een aantal zaken is voor alle projecten hetzelfde. Maar een aantal ook niet, vanwege andere wet- en regelgeving of maatwerkafspraken per projectsoort. In dit sociaal statuut is elk projectsoort met een kleur aangegeven. Zo ziet u snel welke pagina's onder welk projectsoort valt:





Algemene informatie



Onderhoud



Gemengd project



Renovatie in bewoonde staat – met behoud van het huurcontract



Renovatie in onbewoonde staat – met behoud van het huurcontract



Renovatie (waaronder sloop met vervangende nieuwbouw) - met opzegging van het huurcontract

2. Wanneer is het basis sociaal statuut van toepassing?

Het basis sociaal statuut geldt voor verschillende vormen van renovatie en sloop, maar niet voor (groot) onderhoud.

Is het basis sociaal statuut van toepassing?

Onderhoud

Bij onderhoud gaat het om de reparatie of vervanging van de reeds aanwezige onderdelen van de woning. Het wooncomfort blijft gelijk. Voorbeelden van onderhoud zijn het vervangen van oude kozijnen en schilderwerk. Wettelijk is geregeld dat een woningcorporatie altijd onderhoudswerkzaamheden moet kunnen uitvoeren.

NEE

Gemengde projecten

We spreken van gemengde werkzaamheden als de aanpak van uw woning bestaat uit een mix van (groot) onderhoud en renovatie.

Werkzaamheden die vallen onder **onderhoud** binnen het gemengde project.

NEE

Werkzaamheden die vallen onder **renovatie** binnen het gemengde project.

JA

Renovatiwerkzaamheden in bewoonde staat

We spreken van renovatiwerkzaamheden in bewoonde staat als een huurder in de woning blijft wonen tijdens de werkzaamheden.

JA

Renovatiwerkzaamheden in onbewoonde staat met behoud van het huurcontract

De renovatiwerkzaamheden aan de woningen zijn zo ingrijpend dat deze een langere periode duren en de huurder niet in zijn woning kan verblijven tijdens deze werkzaamheden.

JA

Sloop & renovatiwerkzaamheden in onbewoonde staat met opzegging van het huurcontract

Bij sloop worden de woningen afgebroken en vaak vervangen door nieuwe woningen. We spreken van renovatie in onbewoonde staat met opzegging van het huurcontract als de renovatiwerkzaamheden zo ingrijpend zijn dat uw oorspronkelijke woning hierna niet meer bestaat. Bijvoorbeeld als twee woningen samengevoegd worden tot een woning.

JA



3. Afspraken voor alle sloop- en renovatieprojecten

Een aantal zaken is voor alle projecten hetzelfde:

- Vóór de renovatie of sloop van de woningen start, tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en na oplevering van de werkzaamheden, hebben we intensief contact:
 - met alle huurders
 - (indien aanwezig) met een afvaardiging van huurders in een bewonerscommissie of klankbordgroep.
- Voor elk project waarop dit basis sociaal statuut van toepassing is, maken we in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep een informatiebrochure. Het basis sociaal statuut vormt hiervoor de basis.
- In deze informatiebrochure worden alle project-specifieke afspraken vastgelegd.
- Na afloop van het project, als de werkzaamheden klaar zijn, wordt het project geëvalueerd. Hier kunnen wij van leren en het proces of de aanpak voor een volgende keer waar nodig verbeteren. Steekproefsgewijs ontvangen huurders een enquête zodra alle werkzaamheden zijn uitgevoerd.

We proberen voor het project een bewonerscommissie of een klankbordgroep te vormen. Hierin zitten huurders uit het betreffende complex die alle huurders van het complex vertegenwoordigen.

De rol van de bewonerscommissie en klankbordgroep

- Er komt (of is) een bewonerscommissie. Is er geen bewonerscommissie, dan wordt een klankbordgroep opgericht.
- De taak van de bewonerscommissie of klankbordgroep is om alle huurders van het complex goed te vertegenwoordigen.
- De bewonerscommissie of klankbordgroep overlegt met SSW tijdens de voorbereiding van het project en geeft gevraagd en ongevraagd advies.
- SSW informeert de bewonerscommissie of klankbordgroep over de afspraken die zijn gemaakt in dit basis sociaal statuut.
- SSW en de bewonerscommissie of klankbordgroep bespreken samen de randvoorwaarden van de samenwerking.



Fases van een project:

- **Haalbaarheidsfase** (na opdracht tot haalbaarheidsonderzoek): We starten met een technisch onderzoek om de binnen- en de buitenzijde van de woningen te bekijken. Daarbij beoordelen we of er werkzaamheden nodig zijn, welke werkzaamheden dat zijn en op welk termijn. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek resulteert dit in een Startbesluit.
- **Ontwerpfase** (na Startbesluit): Bij de eerste onderzoeken van de woningen is vastgesteld dat aanvullend onderzoek nodig is. SSW gaat een partij zoeken om dit samen vorm te geven. Of en wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd, kan in dit stadium nog niet gezegd worden. In deze fase starten we ook met de overleggen met de bewonerscommissie of klankbordgroep. Indien deze nog niet actief is, proberen we deze te vormen. De bewonerscommissie of klankbordgroep wordt regelmatig door ons geïnformeerd over de voortgang van het project. Tenzij dit anders wordt afgesproken: ongeveer 1x per kwartaal tijdens de voorbereiding, 1x tijdens de uitvoering en 1x tijdens een evaluatie. Het Startbesluit wordt verder uitgewerkt door SSW in een Ontwikkel- en Investeringsbesluit.
- **Uitwerkfase** (na Ontwikkel- en Investeringsbesluit): We hebben een zorgvuldig overwogen plan opgesteld in samenspraak met de klankbordgroep of bewonerscommissie. Dit plan wordt vastgelegd in een informatiebrochure. In deze informatiebrochure staan afspraken over zaken die alle huurders aangaan tijdens de duur van het project. De brochure gaat niet over individuele situaties van huurders. Wij willen dit plan gaan uitvoeren als er draagvlak wordt gehaald en vragen de huurders dan ook om hun akkoord op het plan. Bij een positief draagvlak (meer dan 70%) wordt het project zoals voorgesteld uitgevoerd. Bij een negatief draagvlak betekent het niet automatisch dat het project niet doorgaat. SSW kan er namelijk voor kiezen om een procedure te starten tegen alle huurders die niet hebben ingestemd om de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen en hun medewerking te vorderen. Ook kan SSW ervoor kiezen om het plan te heroverwegen. Wat we in dat geval dan wel gaan doen en op welk moment wordt dan opnieuw bepaald. Dit geldt dan voor zowel verbetering als de groot onderhoudswerkzaamheden.
- **Realisatiefase** (na Realisatiebesluit): Het plan is definitief, meer dan 70% van de huurders is akkoord met de werkzaamheden. We gaan de uitvoering verder voorbereiden en gaan van start. We kunnen aangeven wanneer we beginnen en wanneer we verwachten dat de werkzaamheden afgerond zijn.
- **Evaluatiefase** (na Evaluatiebesluit): Het project is afgerond. We zijn tevreden en willen ook leren van het project. Steekproefsgewijs hebben we bij huurders nagevraagd wat ze van de werkzaamheden en de communicatie vonden. De eventuele verbeterpunten nemen we mee naar volgende projecten.



Inhoud van de informatiebrochure

In de informatiebrochure staat concreet wat er gaat gebeuren met de woningen en wat dit betekent wanneer u een huurder bent in het complex:

- Worden renovatiewerkzaamheden uitgevoerd en zo ja, welke?
- Worden (groot) onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en zo ja, welke?
- Worden de woningen gesloopt?
- Hebben de werkzaamheden gevolgen voor de huurprijs?
- Hoe ziet de globale planning er uit?
- Welke ondersteuning wordt er geboden aan de huurders?
- Wat wordt er gevraagd van de huurders, moeten zij bijvoorbeeld ruimten leegruimen?
- Hoe wordt omgegaan met onderhoud en het beheer van de woning en woonomgeving (bijvoorbeeld plaatsing van vuilcontainers en het beperken van overlast)?
- Hoe verloopt de communicatie tussen de woningcorporatie en aannemer naar de huurders?
- Wie zijn de contactpersonen bij de woningcorporatie en aannemer?
- Bij sloop: het voorkomen van dubbele huurlasten (maximaal één maand huur)
- De spelregels en hoogte voor het bepalen van een eventuele vergoeding:
 - voor (geoorloofde) zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) bij sloop en renovatie
 - als tegemoetkoming in de verhuis-inrichtingskosten bij sloop en renovatie in onbewoonde staat
 - voor een inschrijving bij WoningNet, administratiekosten en een woonvergunning van € 100,- (bij sloop/renovatie met opzegging van het huurcontract)
 - voor het gebruik van gas, water en elektra door de aannemer voor het uitvoeren van de werkzaamheden (niet van toepassing bij sloop)
 - bij voorziene en onvoorziene schade (niet van toepassing bij sloop) -> vergoeding of herstel
- Bij renovatiewerkzaamheden met behoud van het huurcontract is een akkoordverklaringsformulier onderdeel van de informatiebrochure. Op dit formulier kan de huurder aangeven of hij/zij akkoord gaat met de voorgestelde renovatiewerkzaamheden en indien van toepassing, met de huurverhoging die hoort bij deze werkzaamheden.

De bewonerscommissie heeft na ontvangst van de informatiebrochure 6 weken de tijd om daarover een schriftelijk advies te geven aan ons, zoals afgesproken in de Wet op het overleg huurders-verhuurder. Wij hebben na ontvangst van dat schriftelijk advies 14 dagen de tijd om te reageren op het advies en mogen dit advies alleen geheel of gedeeltelijk naast ons neerleggen, als wij de redenen daarvoor schriftelijk aan de bewonerscommissie meedelen.



Schaderegeling

Voordat de werkzaamheden starten wordt eerst bekeken of de werkzaamheden schade geven aan bijvoorbeeld vloerbedekking, gordijnen, behang of schilderwerk. Of dat deze bijvoorbeeld niet meer passen door de werkzaamheden en daarom vernieuwd moeten worden. Dit noemen we voorzienbare schade.

- In de informatiebrochure wordt opgenomen wat de voorzienbare schade is in een project.
- Er wordt ook opgenomen of de schade wordt hersteld door de aannemer, of dat wij een standaard vergoeding bieden voor deze schade.

Vergoeding voorzienbare schade

Wordt er gekozen voor een standaard vergoeding in geld? Dan wordt in de informatiebrochure een vast bedrag opgenomen voor deze voorzienbare schade.

Vergoeding onvoorzienbare schade

Vergoeding onvoorziene schade door de aannemer:

- Schade die niet van te voren te verwachten was noemen we onvoorzienbare schade.
- Hierbij kunt u denken aan schade doordat bijvoorbeeld een van de werklieden een hamer laat vallen.
- In de informatiebrochure leggen we de procedure bij onvoorzienbare schade vast.
- We leggen vast bij wie deze schade moet worden gemeld, en hoe we dit oplossen en vastleggen met de individuele huurders.

Geschillenregeling

Is er een geschil en lukt het niet om voor, tijdens of na het project samen met ons tot een oplossing te komen, dan heeft de huurder verschillende mogelijkheden:

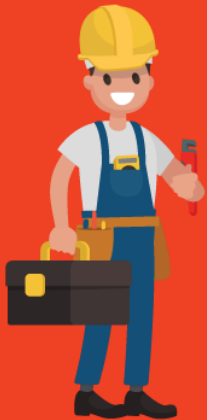
- **Huurcommissie.** Voor klachten over een eventuele voorgestelde huurverhoging na renovatiewerkzaamheden kan een huurder zich wenden tot de huurcommissie.
- **Klachtencommissie voor huurders van SSW.** Wij zijn aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht. Deze klachtencommissie is geheel onafhankelijk en behandelt klachten van meerdere corporaties. De klachtencommissie heeft een eigen website: www.kwru.nl. Daar is alle informatie te vinden over het indienen van een klacht en de procedure van de KWRU.
- **Rechter.** Wanneer een huurder het niet eens is met bijvoorbeeld de inhoud van het redelijk voorstel van ons bij renovatiewerkzaamheden, dan kan de huurder zich binnen 8 weken nadat hij een brief van ons heeft ontvangen dat 70% van de huurders in het project heeft ingestemd met het voorstel, zich wenden tot de rechter om de redelijkheid van het voorstel jegens hem te laten toetsen. Is een huurder het niet eens met het besluit dat voortkomt uit behandeling door de Klachtencommissie, dan kan de huurder zich ook wenden tot de rechter.



3.1 (Groot) onderhoud

Bij (groot) onderhoud gaat het om de reparatie of vervanging van reeds aanwezige onderdelen van de woning, die niet per se een stijging van het woongenot beogen. Voorbeelden van onderhoud zijn het vervangen van oude kozijnen en het vervangen van keuken, badkamer en toilet.

- Het basis sociaal statuut is niet van toepassing op groot onderhoudsprojecten.
- Voor deze werkzaamheden is geen toestemming van de huurder nodig.
- De wet bepaalt dat een huurder (groot) onderhoudswerkzaamheden moet gedogen .
- U bent dan ook verplicht om zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van deze werkzaamheden.
- Uiteraard worden voor elk project goede afspraken gemaakt met de huurders.



3.2 Gemengde projecten

We spreken van gemengde projecten als de werkzaamheden in het project bestaan uit een mix van (groot) onderhoud- en renovatiewerkzaamheden met behoud van het huurcontract. In de informatiebrochure zal duidelijk worden aangegeven welke werkzaamheden aan de woning renovatie zijn en welke werkzaamheden (groot) onderhoud.

Wat betekent dit voor u?

Voor de renovatiewerkzaamheden geldt:

- In de informatiebrochure wordt beschreven welke werkzaamheden onder (groot) onderhoud vallen en welke onder renovatie. Voor de renovatiewerkzaamheden moet SSW de huurders een redelijk schriftelijk voorstel doen.
- Bij een complex bestaande uit 10 of meer woningen en/of bedrijfsruimten wordt voor de renovatiewerkzaamheden een draagvlakmeting gehouden.
- In de draagvlakmeting krijgen alle huurders de vraag: bent u het eens met de renovatiewerkzaamheden zoals beschreven in de informatiebrochure en indien van toepassing, de daaraan gekoppelde huurverhoging?
- Wanneer 70% van de huurders instemt met het voorstel in de informatiebrochure ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden, dan wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn. De huurders die niet hebben ingestemd met het voorstel kunnen zich, binnen 8 weken nadat zij een brief van SSW hebben ontvangen waarin staat dat 70% van de huurders heeft ingestemd met het voorstel, tot de rechter wenden om de redelijkheid van het voorstel jegens hen te laten toetsen. Doen zij dit niet, dan zijn zij gebonden aan het voorstel en moeten zij de renovatiewerkzaamheden toestaan.
- Wanneer geen 70% instemming wordt behaald, betekent dit niet automatisch dat het project niet doorgaat. SSW kan er namelijk voor kiezen om een procedure te starten tegen alle huurders die niet hebben ingestemd om de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen en hun medewerking te vorderen.
- Kunnen de renovatiewerkzaamheden niet in bewoonde staat worden uitgevoerd (vanwege de aard van de werkzaamheden of uw persoonlijke omstandigheden) dan heeft u mogelijk recht op een verhuiskostenvergoeding of zorgen wij voor een gestoffeerde en volledig ingerichte logeerkwoning. In de informatiebrochure wordt aangegeven welke van de voorgaande opties in het specifieke project van toepassing zijn.



Voor de (groot) onderhoudswerkzaamheden geldt:

- Voor deze (groot) onderhoudswerkzaamheden is geen toestemming van de huurder nodig: de wet stelt dat een huurder verplicht is om hieraan mee te werken.
- (Groot) Onderhoudswerkzaamheden kunnen soms tot ongemakken leiden. Om de huurder hierin tegemoet te komen kunnen wij zorgen voor bijvoorbeeld een rustwoning of uitrustplek om overdag in te verblijven. Dit is een extra service en is geen recht. In de informatiebrochure zal worden aangegeven of deze extra service wordt geboden.
- Voor (groot) onderhoudswerkzaamheden heeft een huurder geen recht op een verhuiskostenvergoeding of andere financiële vergoeding.

Waar maken we verder afspraken over?

Onderhoud en beheer van woning en woonomgeving

Er worden afspraken gemaakt over de plaatsing van vuilcontainers.

Overige dienstverlening

De bewonerscommissie of klankbordgroep en SSW bekijken wat wenselijk is als het gaat om:

- Het houden van spreekuren.
- Het aanwijzen van vaste contactpersonen.
- Op verzoek van een huurder kan er altijd een gesprek worden gehouden voordat met de werkzaamheden wordt gestart.
- In dit gesprek kan worden ingegaan op noodzakelijke extra hulp, begeleiding, voorzieningen of maatregelen vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden.

Huurprijs

- In de informatiebrochure staat of de renovatiewerkzaamheden leiden tot een huurverhoging en zo ja wat de huurverhoging wordt.
- Voor de (groot) onderhoudswerkzaamheden mag geen huurverhoging worden gevraagd.



3.3 Renovatiewerkzaamheden in bewoonde staat

Bij de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden kan de huurder in de woning blijven wonen en blijft het huurcontract in stand. Wel kan het zo zijn dat hiervoor een aantal spullen aan de kant moeten worden gezet of uit de woning moeten.

Wat betekent dit voor de huurder?

Draagvlakmeting bij renovatiewerkzaamheden

Voor renovatiewerkzaamheden moet SSW de huurders een schriftelijk redelijk voorstel doen. Bij een complex bestaande uit 10 of meer woningen en/of bedrijfsruimten vindt een draagvlakmeting plaats. Daarin krijgen alle huurders de vraag: bent u het eens met de plannen zoals beschreven in de informatiebrochure en, indien van toepassing, de daaraan gekoppelde huurverhoging?

- Wanneer 70% van de huurders instemt met het voorstel in de informatiebrochure ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden, wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn.
- De huurders die niet hebben ingestemd met het voorstel kunnen zich binnen 8 weken nadat zij een brief van SSW hebben ontvangen waarin staat dat 70% van de huurders heeft ingestemd met het voorstel, tot de rechter wenden om de redelijkheid van het voorstel jegens hen te laten toetsen. Doen zij dit niet, dan zijn zij gebonden aan het voorstel en moeten zij de renovatiewerkzaamheden toestaan.
- Wanneer geen 70% aan in stemmers wordt behaald betekent dit niet automatisch dat het project niet doorgaat. SSW kan er namelijk voor kiezen om een procedure te starten tegen alle huurders die niet hebben ingestemd om de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen en hun medewerking te vorderen.

Woning gereed maken voor de werkzaamheden

- SSW en de bewonerscommissie of klankbordgroep bespreken vooraf de wijze van uitvoering van de werkzaamheden, acties die van de huurders worden verwacht en de tijden dat er in de woningen gewerkt mag worden. De bewonerscommissie of klankbordgroep heeft hierin een adviserende rol.
- Alle huurders worden in de informatiebrochure over deze afspraken geïnformeerd.
- Als een huurder een deel van uw spullen moet afdekken, zorgen wij voor voldoende afdek materiaal.
- De bewonerscommissie of klankbordgroep en SSW kunnen afspraken maken over vervangende voorzieningen zoals keuken, badruimte, toilet en opslagruimte. Als dit nodig is, worden hierover afspraken vastgelegd in de informatiebrochure.



Waar maken we verder afspraken over?

Onderhoud en beheer van woning en woonomgeving

Er worden afspraken gemaakt over de plaatsing van de vuilcontainers.

Overige dienstverlening

De bewonerscommissie en corporatie bekijken wat wenselijk is als het gaat om:

- Het houden van spreekuren.
- Het aanwijzen van vaste contactpersonen.
- Er wordt een persoonlijk gesprek gehouden met alle huurders voordat met de renovatiewerkzaamheden wordt gestart. In dit gesprek wordt ingegaan op noodzakelijke extra hulp, begeleiding, voorzieningen of maatregelen vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden.

Huurprijs

In de informatiebrochure staat of de renovatiewerkzaamheden leiden tot een huurverhoging en zo ja, wat de huurverhoging wordt.



3.4 Renovatiewerkzaamheden in onbewoonde staat met behoud van het huurcontract

Zijn de renovatiewerkzaamheden aan de woning zo ingrijpend dat een huurder daardoor niet thuis kan blijven wonen tijdens de werkzaamheden? Of kunnen de renovatiewerkzaamheden door persoonlijke omstandigheden van de huurder niet in bewoonde staat worden uitgevoerd? Dan heeft de huurder mogelijk recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten of een door SSW aangeboden volledig ingerichte logeerwoning (zonder tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten). Per project wordt hierin een keuze gemaakt. Deze keuze wordt vastgelegd in de informatiebrochure.

Wat betekent dit voor de huurder?

Draagvlakmeting bij renovatiewerkzaamheden

Voor renovatiewerkzaamheden moet SSW de huurders een schriftelijk redelijk voorstel doen. Bij een complex bestaande uit 10 of meer woningen en/of bedrijfsruimten vindt er een draagvlakmeting plaats. Daarin krijgen alle huurders de vraag: bent u het eens met de plannen zoals beschreven in de informatiebrochure en, indien van toepassing, de daaraan gekoppelde huurverhoging?

- Wanneer 70% van de huurders instemt met het voorstel in de informatiebrochure ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden, wordt het voorstel op grond van de wet vermoed redelijk te zijn.
- De huurders die niet hebben ingestemd met het voorstel kunnen zich binnen 8 weken nadat zij een brief van SSW hebben ontvangen waarin staat dat 70% van de huurders heeft ingestemd met het voorstel, tot de rechter wenden om de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen. Doen zij dit niet, dan zijn zij gebonden aan het voorstel en moeten zij de renovatiewerkzaamheden toestaan.
- Wanneer geen 70% akkoord is behaald, betekent dit niet automatisch dat het project niet doorgaat. SSW kan er namelijk voor kiezen om een procedure te starten tegen alle huurders die niet hebben ingestemd om de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen en hun medewerking te vorderen.



Waar maken we verder afspraken over?

Onderhoud en beheer van woning en woonomgeving

Gedurende de voorbereiding van de werkzaamheden en het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden

- De huurder zorgt dat de woning gereed is voor het kunnen uitvoeren van de werkzaamheden
- SSW zorgt voor maatregelen om verloedering te voorkomen.
- SSW en bewonerscommissie of klankbordgroep voeren regelmatig (ongeveer 1x per kwartaal tenzij dit anders is afgesproken) overleg over de te nemen maatregelen.
- SSW houdt contact met de politie voor de veiligheid in de buurt.
- SSW houdt contact met de gemeente om vervuiling tegen te gaan.
- Om verloedering te voorkomen kunnen leegkomende woningen tijdelijk worden verhuurd.

Overige dienstverlening

De bewonerscommissie of klankbordgroep en SSW bekijken wat wenselijk is als het gaat om:

- Het houden van spreekuren.
- Het aanwijzen van vaste contactpersonen.
- Het houden van individuele gesprekken met alle huurders. In deze individuele gesprekken kan worden ingegaan op noodzakelijke extra hulp, begeleiding, voorzieningen of maatregelen vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden.

Huurprijs

In de informatiebrochure staat of de renovatiewerkzaamheden leiden tot een huurverhoging en zo ja: wat de huurverhoging wordt.



3.5 Sloop of renovatie

met opzegging van het huurcontract

Bij sloop worden de woningen afgebroken. De huurder kan dan niet meer in de woning blijven wonen. De huurovereenkomst wordt door SSW beëindigd; de huurder moet verplicht verhuizen. Alle huurders van de te slopen woningen kunnen vanaf de peildatum voorrang krijgen op de woningmarkt met een urgentie op basis van volkshuisvestelijke gronden, oftewel een stadsvernieuwingsurgentie.

Als woningen zo ingrijpend worden gerenoveerd dat de huurder niet in de woning kan blijven wonen en ook na de werkzaamheden niet kan terugkeren, spreken we van een renovatie waarbij de huurovereenkomst niet in stand kan blijven. De huurovereenkomst wordt beëindigd. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het samenvoegen van twee woningen of het splitsen van een woning in twee woningen. In deze gevallen wordt de huurovereenkomst door SSW opgezegd en heeft de huurder dezelfde rechten en plichten als wanneer de woning wordt gesloopt. Daarom spreken we in deze paragraaf alleen nog over sloop.

Wat betekent dit voor de huurder?

Mogelijke bezwaren

Bij het slopen van woningen kan SSW bij de gemeente een sloopmelding indienen en/of een sloopvergunning aanvragen.

- 1) Huurders kunnen bezwaar maken tegen het verlenen van een sloopvergunning door de gemeente.
- 2) Als de gemeente een positieve reactie op een sloopmelding afgeeft, kan een huurder niet in bezwaar gaan bij de gemeente. Hier is geen sprake van een besluit van de gemeente.
- 3) SSW heeft geen instemming van huurders nodig voor het nemen van een sloopbesluit. Wanneer SSW de huur van de te slopen woning opzegt, dan kan een huurder met de opzegging instemmen of niet. SSW kan, als zij niet binnen zes weken na de opzegging aan de huurder een schriftelijke instemming hebben ontvangen, bij de rechter vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de huurovereenkomst eindigt.



Verhuizen met urgentie

- SSW vraagt voor de huurder stadsvernieuwingsurgentie aan voor de duur van 12 maanden.
- De huurder gaat met deze stadsvernieuwingsurgentie zelf op zoek naar een andere woning in de gehele regio Utrecht.
- Met de stadsvernieuwingsurgentie krijgt de huurder voorrang op andere woningzoekenden.
- De voorrang geldt voor woningen die vergelijkbaar zijn met het woningtype die gesloopt of gerenoveerd wordt. Bij gebruikmaking van de stadsvernieuwingsurgentie is het maken van wooncarrière niet mogelijk.
- Lukt het de huurder niet om binnen een jaar een andere woning te vinden dan kan SSW, na overleg met de gemeente, de stadsvernieuwingsurgentie met 6 maanden verlengen en hulp aanbieden bij het zoeken. De maximale looptijd van de stadsvernieuwingsurgentie is in totaal 18 maanden.
- Als de huurder een nieuwe woning heeft geaccepteerd binnen het bezit van SSW, krijgt de huurder een maand de tijd om te verhuizen. De huurder betaalt dan maximaal een maand alleen de huur voor de nieuwe woning, om dubbele huur te voorkomen.
- De huurder ontvangt eenmalig de wettelijke minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten, als bedoeld in artikel 7:275 BW.
- Deze bijdrage wordt in twee delen uitbetaald: 75% bij het opzeggen van het huurcontract door de huurder of instemming door de huurder met een huuropzegging door SSW en 25% bij het inleveren van de sleutel van de te verlaten woning. Hierbij behoudt SSW het recht om eventuele mutatiekosten of huurachterstand te verrekenen met de verhuiskostenvergoeding.
- Heeft de huurder zelf het een en ander verbeterd of verbouwd aan de woning? Bij ingrijpende bouwkundige aanpassingen, zoals een dakkapel of een dakraam, kan het zijn dat de huurder hiervoor een vergoeding krijgt. Zie hiervoor het actuele ZAV beleid op de website van SSW: www.ssw.nl/zav.



Waar maken we verder afspraken over?

Onderhoud en beheer van woning en woonomgeving

Nadat het besluit tot sloop is genomen, duurt het gemiddeld nog 1 tot 2 jaar voordat er echt gesloopt/gerenoveerd wordt.

- SSW zorgt in die periode voor maatregelen om verloedering te voorkomen.
- SSW en bewonerscommissie of klankbordgroep voeren regelmatig (ongeveer 1x per kwartaal tenzij dit anders is afgesproken) overleg over de te nemen maatregelen.
- SSW houdt contact met de politie voor de veiligheid in de buurt.
- SSW houdt contact met de gemeente om vervuiling tegen te gaan.
- Om verloedering te voorkomen kunnen leegkomende woningen tijdelijk worden verhuurd.

Overige dienstverlening

De bewonerscommissie of klankbordgroep en SSW bekijken wat wenselijk is als het gaat om:

- het houden van spreekuren.
- het aanwijzen van vaste contactpersonen.
- het houden van individuele gesprekken met alle huurders. In deze individuele gesprekken kan worden ingegaan op noodzakelijke extra hulp, begeleiding, voorzieningen of maatregelen vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden.

Huurprijs

De huurprijs van de woning wordt vanaf het moment dat het besluit tot sloop is genomen, niet meer jaarlijks verhoogd.

Terugkeergarantie bij sloop

- Als dit mogelijk is binnen het sloop- en nieuwbouwplan, kan de huurder kiezen om terug te keren naar een woning die nieuw is gebouwd in het gebied waar hun oude woning heeft gestaan. Dit noemen we een terugkeergarantie.
- Voorwaarde voor een terugkeergarantie is in ieder geval dat de nieuwe woning vergelijkbaar is met de woning die wordt gesloopt en de huurder een huisvestingsvergunning kan verkrijgen.
- Als de huurder gebruik maakt van een terugkeergarantie, blijft de hoogte van de wettelijke verhuiskostenvergoeding gelijk. Er wordt alleen bij de eerste verhuizing uitgekeerd.
- Of een terugkeergarantie geldt en onder welke voorwaarden, wordt nader uitgewerkt in de informatiebrochure.



4. Begrippenlijst



Akkoordverklaring: Een akkoordverklaring is bij renovatieprojecten met behoud van het huurcontract (in bewoonde en onbewoonde staat) onderdeel van de informatiebrochure. Op de akkoordverklaring geven de huurders van een bepaald complex aan of ze akkoord of niet akkoord gaan met de voorgestelde renovatiewerkzaamheden en met een eventuele huurverhoging die hoort bij deze werkzaamheden.

Bewonerscommissie: Een groep huurders van een bepaald wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die door SSW erkend is als officiële gesprekspartner van SSW. Deze huurders spreken namens en behartigen de belangen van, alle huurders uit het betreffende complex. Zij houden de huurders op de hoogte van hun activiteiten en betrekken hen bij hun standpuntbepaling. Zij schrijven ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin zij verantwoording afleggen van hun activiteiten in het verstreken jaar, hun plannen voor het eerstvolgende jaar bespreken en deze vaststelt. Zij stellen alle huurders uit het complex in de gelegenheid om zich bij hen aan te sluiten.

Draagvlakmeting: Bij renovatiewerkzaamheden van een complex bestaande uit 10 of meer woningen en/of bedrijfsruimten vindt door SSW een draagvlakmeting plaats, waarbij de huurders kunnen aangeven of ze instemmen met de renovatieplannen voor de woningen.

Evaluatiebesluit: Dit is de vijfde en tevens laatste stap binnen het besluitvormingsproces voor investeringsprojecten. Deze fase wordt afgesloten met de oplevering van het project en een evaluatie daarvan. Hierin wordt het project geëvalueerd op verschillende punten (bijvoorbeeld de financiële afwikkeling maar ook de klanttevredenheid) en vindt de overdracht plaats van de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling naar de afdeling Wonen & Beheer.

Gemengd project: We spreken van een gemengd project als de werkzaamheden in het project bestaat uit een mix van (groot) onderhoud en renovatie in bewoonde of onbewoonde staat met behoud van het huurcontract. SSW zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in de informatiebrochure en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie uitsplitsen.

(Groot) Onderhoud: het gaat hier om het uitvoeren van zogeheten dringende (onderhouds- of vervangings)werkzaamheden, als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau. Dit wordt ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud.



Haalbaarheidsonderzoek: Dit is de eerste stap binnen het besluitvormingsproces voor investeringsprojecten.

Voor dit onderzoek wordt de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling van SSW gevraagd om een aantal scenario's uit te werken of te onderzoeken voor een complex/wijk binnen bepaalde randvoorwaarden.

In het geval het geen eigen ontwikkeling betreft en er (vrijwel) geen keuzes gemaakt kunnen worden voor een nieuwbouwproject kan er voor worden gekozen om het haalbaarheidsonderzoek over te slaan en direct naar een startbesluit door te gaan.

Huurder: Een huurder is iemand die voldoet aan de volgende 4 voorwaarden: Degene die

- een reguliere huurovereenkomst met SSW heeft gesloten;
- gerechtigd is tot bewoning van een zelfstandige woning gelegen in het gebied waar de (renovatie/sloop)werkzaamheden gaan plaatsvinden;
- op het adres van die woning staat ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen;
- in de woning feitelijk woonachtig is en daar zijn hoofdverblijf heeft.

Huurdersorganisatie: Een huurdersorganisatie is een vereniging of stichting, die voldoet aan de criteria uit de Wet op het overleg huurders verhuurder. Voor huurders van SSW is dat de Biltse huurdersvereniging WoonSprak.

(Reguliere) Huurovereenkomst: Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW voor onbepaalde tijd, 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,.

Informatiebrochure: Dit is het plan dat de huurders van een bepaald complex van SSW ontvangen als er sprake is van een sloop-/renovatieproject. In de informatiebrochure staat wat er gaat gebeuren met de woningen en wat dit betekent voor de huurder.

Klankbordgroep: Een groep georganiseerde bewoners uit een complex, buurt of wijk waar het project betrekking op heeft, niet zijnde een bewonerscommissie, die alle huurders van het complex vertegenwoordigt tijdens het project.

Logeerwoning: Een vervangende woonruimte waarin de huurder vanwege renovatiewerkzaamheden tijdelijk wordt gehuisvest. De woning is volledig ingericht en gestoffeerd. De huurder hoeft alleen enkele eigen persoonlijke (verzorging)spullen en beddengoed mee te nemen. Er wordt dan ook geen verhuiskostenvergoeding betaald.

Maatwerk: Afspraken die aansluiten op de specifieke omstandigheden van een huurder.



Ontwikkel- en Investeringsbesluit: Dit is de derde stap binnen het besluitvormingsproces voor investeringsprojecten. Het ontwikkel- en investeringsbesluit is het belangrijkste te nemen besluit in het hele proces. Hierin besluit de Directeur Bestuurder van SSW over het programma met de daarmee gemoeide investering c.q. uitgave. Daarnaast wordt besloten over de externe communicatie over het project en het beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget voor de uitwerfphase. In dit besluit wordt indien van toepassing besloten tot sloop. Dat betekent dat vanaf dat moment het proces tot uitplaatsing wordt opgestart.

Onvoorzienbare schade: Schade die voorafgaand aan de uitvoering van het renovatie/sloopproject niet te verwachten was. Bijvoorbeeld schade doordat de aannemer zijn hamer laat vallen.

Peildatum: De datum wordt vermeld in de informatiebrochure en vanaf deze datum kunnen de huurders concreet afspraken ontlelen aan het Basis sociaal statuut en de afspraken in de informatiebrochure.

Realisatiebesluit: Dit is de vierde stap binnen het besluitvormingsproces voor investeringsprojecten. Het besluit om voor het uitgewerkte scenario een realisatieovereenkomst te sluiten. De draagvlakmeting en de uitvoering van de werkzaamheden vindt ook in deze stap plaats.

Renovatie: het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.

Renovatie in bewoonde staat: Deze werkzaamheden hebben weliswaar impact op een huurder, maar de huurder kan gewoon tijdens de werkzaamheden in zijn of haar woning blijven wonen. Eventueel met extra voorzieningen.

Renovatie in onbewoonde staat met behoud van het huurcontract: De renovatiewerkzaamheden aan de woning zijn zo ingrijpend of de persoonlijke omstandigheden van een huurder zijn van dien aard dat de huurder als gevolg van de renovatiewerkzaamheden niet thuis blijven wonen tijdens de uitvoering daarvan. Na afloop van de werkzaamheden kan de huurder weer in zijn of haar eigen woning wonen. Nadrukkelijk gaat het hierbij niet om een noodzaak tot verhuizing als gevolg van onderhoudswerkzaamheden bij een gemengd project.

Renovatie in onbewoonde staat waarbij het huurcontract niet in stand blijft: De woning wordt zo ingrijpend gerenoveerd dat bewoners niet in de woning kunnen blijven wonen en ook na de werkzaamheden niet terug kunnen keren. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het samenvoegen van twee woningen of het splitsen van een woning in twee woningen. In deze gevallen wordt de huurovereenkomst opgezegd.



Sloop: de woningen worden gesloopt of zodanig verbouwd dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW. De huurder kan dan dus niet meer in de woning blijven wonen. De huurovereenkomst wordt beëindigd; de huurder moet verplicht verhuizen.

Stadsvernieuwingsurgentie: Op verzoek van SSW wordt namens het college van Burgemeester en Wethouders van De Bilt een urgentie afgegeven aan huurders van SSW die hun woning gedwongen moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende renovatiewerkzaamheden in onbewoonde staat met opzegging van het huurcontract. In de Huisvestingsverordening wordt deze urgentie aangeduid als “urgentie op basis van volkshuisvestelijke gronden”.

Startbesluit: Dit is de tweede stap binnen het besluitvormingsproces voor investeringsprojecten.

Het besluit om op basis van het haalbaarheidsonderzoek één scenario verder uit te werken.

In het (format) startbesluit staat vermeld welke scenario's onderzocht zijn met een motivatie voor het uit te werken voorkeursscenario gedurende de ontwerpfase.

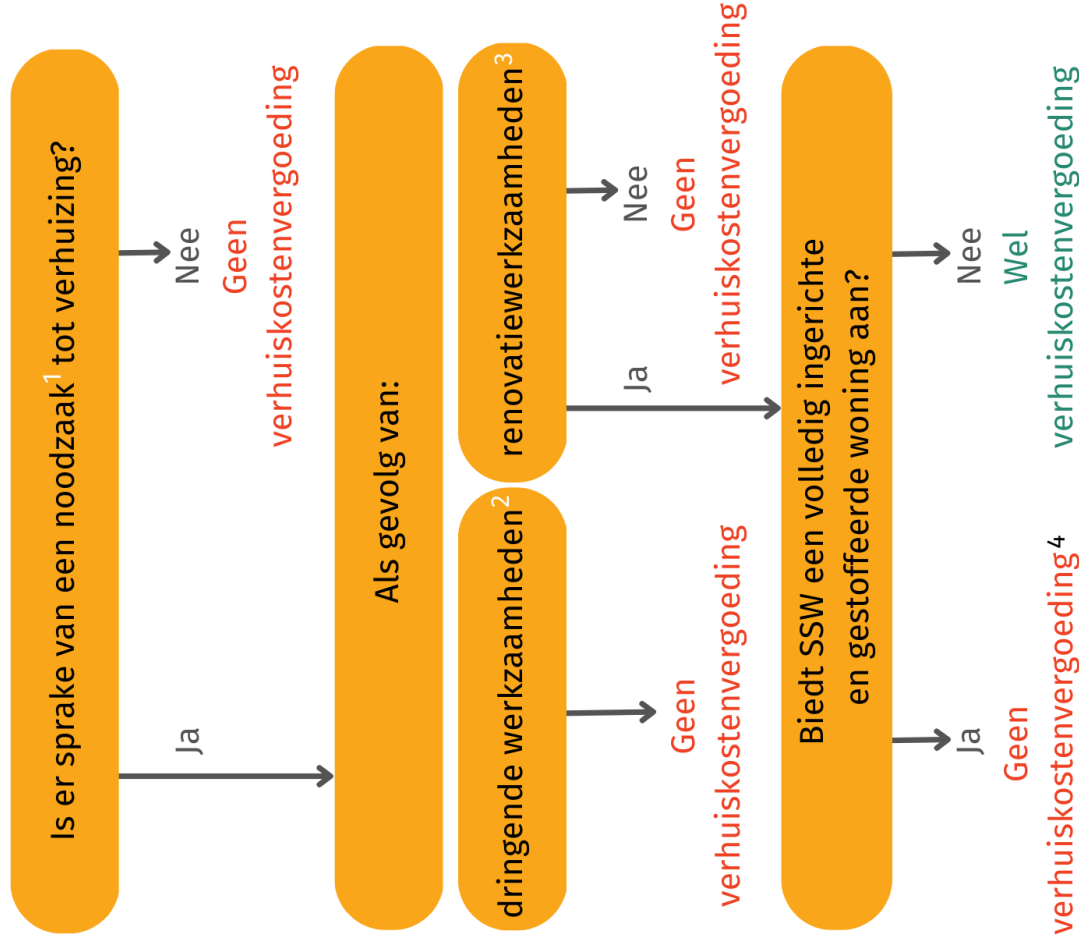
In het startbesluit geeft de directeur bestuurder van SSW onder andere investeringskaders mee voor de verdere ontwikkeling van het voorkeursscenario en wordt een budget toegekend om dit scenario verder te onderzoeken.

Terugkeergarantie: De afspraak dat een huurder na het slopen en herbouwen van de woningen terug mag verhuizen naar een woning die nieuw is gebouwd in het gebied waar hun oude woning heeft gestaan.

Verhuiskostenvergoeding: Dit is gelijk aan de wettelijke minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten als bedoeld in artikel 7:220 lid 5 en 6 BW en artikel 7:275 BW.

Voorzienbare schade: Schade die voorafgaand aan de uitvoering van het renovatie/sloopproject te verwachten was, gezien de aard van de werkzaamheden die gaan plaatsvinden. *Voorbeeld:* Er komt een wijziging in de raamindeling waardoor uw gordijnen niet meer passen, of de plattegrond van de woning verandert waardoor meubels niet meer passen.





1. De noodzaak van de verhuizing kan voortvloeien uit de aard van de werkzaamheden en/of uit persoonlijke omstandigheden van de huurder.

2. In de praktijk ook wel aangeduid als onderhoudswerkzaamheden of groot onderhoud.

3. Bij projecten waar renovatiewerkzaamheden en dringende werkzaamheden samenlopen, zoals bij groot onderhoud vaak het geval is, heeft een huurder alleen recht op de verhuiskostenvergoeding wanneer de renovatiewerkzaamheden op zichzelf - dus de dringende werkzaamheden weggedacht - verhuizing noodzakelijk maken, aldus de HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726.

4. Zie HR 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:493.

