



GEMEENTE
VELSEN

Woningbedrijf Velsen



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen



VELISON
WONEN



HURDEKRAAD
van
"WONINGBEDRIJF VELSEN"



VELISON
WONEN



HVB
Huudersvereniging Brederode

GEMEENTE VELSEN

-7 NOV. 2022

Sociaal statuut Velsen

Dit sociaal statuut bevat afspraken die voor Velsen van kracht zijn.

INGEK NR
DocInfo

Dit Sociaal Statuut vormt het kader waarbinnen met de bewonersvertegenwoordiging van het aan te pakken complex nadere afspraken worden gemaakt. De nadere afspraken met de bewonersvertegenwoordiging worden vastgelegd in een sociaal plan of projectplan. In de genoemde plannen kan maatwerk met de bewonersvertegenwoordiging worden afgesproken.

De positie van de huurders die in het complex wonen vinden we heel belangrijk. We omarmen dan ook het volgende uit de Overlegwet: De bewonersvertegenwoordiging kan te allen tijde een ongevraagd advies uitbrengen aan de corporatie over kwesties die relevant zijn in de lopende fase.

Leeswijzer

Artikel 1 van dit sociaal statuut gaat in op de definities. De algemene bepalingen worden genoemd in Artikel 2. Vervolgens wordt in Artikel 3 ingegaan op de communicatie- en processtappen. Artikel 4 tot en met 9 gaan over de regelingen. Dit gaat over (her)huisvesting, financiën, ZAV, dienstverlening en leefbaarheid. Tot slot worden in Artikel 10 en 11 respectievelijk de geschillenregeling en hardheidsclausule beschreven.

Velison Wonen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen en de huurdersraden van de corporaties komen het volgende overeen:

Art. 1 Definities

Voor het goed kunnen begrijpen van de inhoud van dit sociaal statuut is het zinvol om de betekenis van enkele al dan niet bekende begrippen nader te omschrijven. Hieronder is een opsomming gemaakt van de belangrijkste begrippen, met daarachter een korte toelichting.

Huurdersraad: door de corporatie erkende raad die conform overlegwet de woningcorporatie adviseert over haar beleid.

Bewonersvertegenwoordiging: door de Huurdersraad erkende commissie van bewoners (incl. Huurdersadviesgroep (HAG)) uit het betreffende (deel)complex met als taak de belangenbehartiging van bewoners.

(Deel) Complex: aantal woningen of woongebouwen (of een deel er van) in een straat of in een aantal aangrenzende straten, die als een bouwproject is gerealiseerd en die (bouwkundig of op andere wijze, bijvoorbeeld administratief of financieel) bij elkaar horen.

Herhuisvesting: noodzakelijke verhuizing naar een andere woning als de oorspronkelijke woning moet worden gesloopt of gerenoveerd.

Stadsvernieuwingsurgentie: urgentie die wordt toegekend aan huurders die betrokken zijn bij sloop/nieuwbouw of renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst en die als gevolg hiervan hun woning moeten verlaten. De huurder krijgt hiermee voorrang op andere woningzoekenden. Deze stadsvernieuwingsurgentie wordt in de huisvestingsverordening van de gemeente Velsen afgebakend.

Huurder: natuurlijk persoon die een wooneenheid van een verhuurder huurt en daar zijn hoofdverblijf heeft.

Ingebruikgeving: het in gebruik geven van woonruimte voor beperkte tijd. Geen recht op herhuisvesting en/of tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten.

Passende woning: een woning is passend conform de criteria uit de geldende Huisvestingsverordening van de gemeente Velsen en de geldende wet- en regelgeving van de overheid. Hierbij geldt: gestapelde bouw is gestapelde bouw, eengezinswoning is eengezinswoning.

Peildatum: door het college van B&W van de gemeente Velsen en op basis van de huisvestingsverordening artikel 2.3.6.2 vastgestelde datum waarop de herhuisvesting officieel van start gaat. Vanaf deze datum komen de betreffende huurders in aanmerking voor de bijdragen en tegemoetkomingen uit dit Sociaal statuut.

Onderhoud: het vervangen of herstellen van onderdelen aan de woning waardoor het wooncomfort hetzelfde blijft. Bij groot onderhoud worden meerdere onderhoudswerkzaamheden gelijktijdig uitgevoerd.

Renovatie: In het Burgerlijk Wetboek wordt onder renovatie zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

Sloop: afbraak van een (of enkele (deel) complexen), waarbij de huidige huurders elders worden gehuisvest.

Projectplan: afspraken tussen huurder(s) en verhuurder betreffende het renovatieplan en ten aanzien van vergoedingen, tijdelijke huisvesting, voorzieningen, bewonersbegeleiding, communicatie en interim beheer bij renovatie in onbewoonde staat met behoud van contract.

Sociaal plan: Afspraken tussen huurder(s) en verhuurder in een sloop- of renovatieproject zonder behoud van contract ten aanzien van vergoedingen, voorzieningen, bewonersbegeleiding, herhuisvesting, communicatie en interim beheer.

Sociaal statuut: overeenkomst waarin partijen een aantal kaderstellende afspraken maken. Door deze kaders zijn de belangen van huurders die met sloop of renovatie te maken krijgen gewaarborgd. In het sociaal plan of projectplan worden projectgebonden afspraken verder uitgewerkt.

Verhuisvergoeding: deze tegemoetkoming is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten die gemaakt worden bij de verhuizing en is niet bedoeld als volledige vergoeding van alle gemaakte kosten. De tegemoetkoming wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd.

Verhuurder: de woningbouwcorporatie die als verhuurder optreedt.

Voorkeursscenario: De uitwerking van de meest wenselijke aanpak voor de renovatie. Hierin staan in ieder geval de overwegingen die tot dit scenario hebben geleid en de gevolgen voor de bewoners en de woningen. Hieruit blijkt de keuze voor renovatie in bewoonde staat of niet; en/of met of zonder behoud van de huurovereenkomst.

Logeerwoning: een volledig ingerichte en gestoffeerde woning of verblijf (of hotel) bestemd voor tijdelijke bewoning, voor huurders die te maken hebben renovatie met behoud van contract en terugkeren naar de oude woning.

Wisselwoning: een gestoffeerde woning bestemd voor tijdelijke bewoning voor huurders die te maken hebben met renovatie met behoud van contract en terugkeren naar de oude woning

Art. 2 Algemeen

2.1 Partijen zijn zich bewust van het feit dat sloop/nieuwbouw en renovatie een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken huurder. Partijen streven er gezamenlijk dan ook naar het gehele proces zo goed mogelijk te laten verlopen, daarbij tevens lettend op de individuele situaties van huurders. Dit sociaal statuut geldt bij:

- Complexmatige ingrijpende renovatie in onbewoonde staat waarbij de huurovereenkomst behouden blijft.
- Complexmatige ingrijpende renovatie waarbij de huurovereenkomst voor dringend eigen gebruik wordt opgezegd, inclusief sloop/nieuwbouw;

Dit Sociaal Statuut geldt niet bij:

- individuele verbeterverzoeken van huurders
- onderhoudswerkzaamheden, ook als deze ingrijpend zijn en/of niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd
- renovatie in bewoonde staat met behoud contract

Het sociaal statuut is alleen van toepassing op de hoofdhuurder die:

- Een huurcontract heeft voor onbepaalde tijd;
- Bij de gemeente op hetzelfde adres staat ingeschreven;
- En in de woning feitelijk woonachtig is.

Ingeval van illegale onderhuur van de gehele woonruimte komt de formele huurder niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het sociaal statuut. Bij een huurovereenkomst op basis van de leegstandswet en bij ingebruikgeving van de woning, komt de huurder eveneens niet in aanmerking voor de rechten voortkomend uit het sociaal statuut.

- 2.2 Het sociaal statuut is alleen van toepassing op woningen en hoofdhuurders van woningen. Als in een project ook andere verhuureenheden voorkomen, zoals bijvoorbeeld winkels en garages, worden met de betreffende huurders andere afspraken gemaakt.
- 2.3 Het sociaal statuut treedt met terugwerkende kracht in werking met ingang van 1 januari 2022 en wordt iedere vijf jaar geëvalueerd. Dit sluit aan bij de termijn van de prestatieafspraken met corporaties, huurdersraden en gemeente.
- 2.4 Wijzingen of verlenging van dit sociaal statuut zal in gezamenlijk overleg plaatsvinden.
- 2.5 De afspraken in dit sociaal statuut zijn aanvullend of overeenstemmend met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten van de huurder van kracht en zal de verhuurder deze respecteren. In deze regeling staan met name de zaken die de verhuurder bovenwettelijk wil regelen. Indien het sociaal statuut strijdig is met wettelijke voorschriften of verordeningen, prevaleren de wettelijke voorschriften of verordeningen.

Art. 3 Communicatie en proces

- 3.1 De corporatie informeert in een zo vroeg mogelijk stadium de huurdersraad, de gemeente, de bewonersvertegenwoordiging (indien aanwezig) en de huurders over het startbesluit.
- 3.2 De corporatie houdt haar huurders goed op de hoogte. Dit kan via informatieavonden, nieuwsbrieven en/of spreekuren.
- 3.3 Corporatie heeft een inspanningsverplichting een bewonersvertegenwoordiging of HAG op te richten. De huurdersraad wordt hierbij betrokken. Wanneer het niet lukt om een bewonersvertegenwoordiging op te richten, wordt de betrokkenheid van de bewoners op een andere manier georganiseerd (in overleg met de huurdersraad).
- 3.4 De corporatie informeert de bewonersvertegenwoordiging over het voorkeursscenario en onderbouwt (schriftelijk) de keuze voor dit scenario. Het scenario kan inhouden:

Wel/niet sociaal statuut van toepassing	Soort ingreep
Nee	(Groot) onderhoud in bewoonde staat
Nee	(Groot) onderhoud in onbewoonde staat met behoud van contract
Nee	Renovatie in bewoonde staat
Ja	Renovatie in onbewoonde staat met behoud contract

Ja	Renovatie in onbewoonde staat zonder behoud contract, incl. sloop/nieuwbouw

3.5 De corporatie doet in geval van een renovatie in onbewoonde staat met behoud van contract of een renovatie zonder behoud (inclusief sloop/nieuwbouw) van contract ook een eerste voorstel voor het sociaal plan of projectplan. De bewonersvertegenwoordiging heeft de mogelijkheid om een advies uit te brengen over het voorkeurscenario en het sociaal plan/projectplan;

3.6 Afhankelijk van het voorkeurscenario wordt verder in dit sociaal statuut een van de twee processen gevolgd:

1. Renovatie in onbewoonde staat met behoud van huurovereenkomst of;
2. Renovatie zonder behoud huurovereenkomst, inclusief sloop/nieuwbouw

3.7 Renovatie in onbewoonde staat met behoud huurovereenkomst:

1. De bewonersvertegenwoordiging brengt binnen 6 weken na de adviesaanvraag advies uit over het voorkeurscenario.
2. De corporatie bespreekt het concept projectplan met de bewonersvertegenwoordiging. In het projectplan inzake renovatie in onbewoonde staat met behoud contract kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:
 - ✓ Aanleiding voor het project
 - ✓ Aard van de ingreep, werkzaamheden en verbeteringen
 - ✓ Omschrijving van het project (om welke woningen gaat het.
 - ✓ Contactpersonen bij woningcorporatie en aannemer;
 - ✓ Beschrijving van de werkzaamheden en de duur van de werkzaamheden
 - ✓ Startdatum
 - ✓ Planning werkzaamheden;
 - ✓ Wanneer de werkzaamheden uitlopen voorbij de termijn die in het sociaal plan is afgesproken, heeft de corporatie de plicht om de bewonersvertegenwoordiging hierover te informeren;
 - ✓ Mogelijke huurprijs- en servicekostenaanpassing;
 - ✓ Invulling van de bewonersbegeleiding, contactpersoon en bereikbaarheid
 - ✓ Extra maatregelen interim beheer, inclusief tijdelijke verhuur
 - ✓ Voorzeningen, vergoedingen en faciliteiten
 - ✓ Inzet stadsvernieuwingsurgentie
 - ✓ Vervangende woonruimte: Bij een renovatie in onbewoonde staat met behoud van huurovereenkomst waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten, neemt de corporatie in haar voorstel ook de vervangende woonruimte op;
3. De bewonersvertegenwoordiging houdt binnen de 6 weken van de adviestermijn een bewonersraadpleging over het projectplan. Wanneer de bewonersvertegenwoordiging de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden (bij voorkeur) aan het advies toegevoegd;
4. De bewonersvertegenwoordiging geeft de corporatie, binnen 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het projectplan;

5. De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonersvertegenwoordiging;
6. De corporatie doet een renovatievoorstel aan elke huurder. Wanneer 70% of meer van de huurders instemt met het voorstel wordt het voorstel redelijk geacht. Voor complexen kleiner dan 10 woningen geldt een instemming van 100%.
7. De corporatie neemt een investeringsbesluit en kan de peildatum aanvragen na het verkrijgen van minimaal 70% draagvlak. De corporatie behoudt zich het recht voor om het project uit te voeren indien minder dan 70% van de huurders met het voorstel instemt. De corporatie kan dit slechts doen nadat bij de rechter is getoetst of het voorstel redelijk is.

3.8 Renovatie zonder behoud huurovereenkomst (waaronder sloop-nieuwbouw):

1. De corporatie overlegt met de bewonersvertegenwoordiging over het voorkeursscenario en het sociaal plan. In het sociaal plan kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:
 - ✓ Scenario (sloop)
 - ✓ Op wie van toepassing;
 - ✓ Ingangsdatum sociaal plan;
 - ✓ Planning werkzaamheden;
 - ✓ Vergoedingen;
 - ✓ Extra maatregelen interim beheer
 - ✓ Invulling van de bewonersbegeleiding, contactpersoon en bereikbaarheid
 - ✓ Begeleiding bij herhuisvesting;
 - ✓ Communicatiemomenten;
 - ✓ Proces herhuisvesting;
 - ✓ Moment van uitkering tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten (indien van toepassing);
 - ✓ Huurders worden geïnformeerd over rechten en plichten, zij worden op verschillende manieren actief geïnformeerd gedurende het proces (maatwerk).
2. De bewonersvertegenwoordiging houdt binnen de 6 weken van de adviestermijn een bewonersraadpleging over het sociaal plan. Wanneer de bewonersvertegenwoordiging de bewonersraadpleging niet op zich neemt, kan de corporatie het initiatief hiertoe overnemen. De uitkomsten van de bewonersraadpleging worden bij voorkeur aan het advies toegevoegd;
3. De bewonersvertegenwoordiging geeft de corporatie, binnen 6 weken nadat ze geïnformeerd is, een advies over het voorkeursscenario en het sociaal plan;
4. De corporatie geeft binnen 2 weken een schriftelijke reactie op het advies van de bewonersvertegenwoordiging;
5. De corporatie neemt een investeringsbesluit en kan de peildatum aanvragen na het geven van de schriftelijke reactie op het advies;

6. De corporatie zegt uiterlijk 6 maanden voorafgaand aan sloop of ingrijpende renovatie de huurovereenkomsten op. Huurder heeft 6 weken de tijd om met de opzegging in te stemmen.

Regelingen

Art. 4 Regeling herhuisvesting

- 4.1 Alle huurders van de te slopen woningen met een belastbaar inkomen tot 1,5 x de DAEB-norm hebben vanaf de peildatum voorrang (stadsvernieuwingsurgentie) bij de toewijzing van passende vrijkomende corporatiewoningen in de gemeente Velsen. Toewijzing vindt plaats op basis van passendheid en inschrijftijd.
- 4.2 Huurders met een huishoudinkomen hoger dan 1,5 x DAEB-norm kunnen slechts bemiddeld worden naar een vrije sector huurwoning (huur boven liberalisatiegrens € 763,47, prijspeil 2022). Zij zoeken in beginsel zelf maar ontvangen van de corporatie 3 x een aanbod. Indien noodzakelijk kan maatwerk worden toegepast. De inkomensnormen prijspeil 2022 voor 1,5 x DAEB zijn als volgt:

Type huishouden	DAEB-Inkomensgrens (2022)	1,5 x DAEB (prijspeil 2022)
Eenpersoonshuishouden	€40.765,-	€ 61.147,50
Meerpersoonshuishouden	€45.014,-	€ 67.521

- 4.3 De stadsvernieuwingsurgentie wordt minimaal 12 maanden en maximaal 18 maanden voorafgaand aan de sloop afgegeven. Dit betekent dat de huurder 18 maanden de tijd heeft om een andere woning te zoeken en accepteren.
- 4.4 De verhuurder verzorgt voor alle huurders in het complex een inschrijving op basis van de sloop of renovatie in het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice (urgentie-inschrijving). De kosten voor deze inschrijving komen voor rekening van de verhuurder. Met dit inschrijfnummer kunnen alle huurders zelf reageren op de aangeboden woningen. Deze inschrijving vervalt van rechtswege zodra de huurder andere passende woonruimte heeft geaccepteerd en een huur- of koopcontract heeft getekend. Voor bewoners die een koopcontract hebben afgesloten draagt de corporatie zorg voor het vervallen van de urgentiestatus in Woonservice.
- 4.5 Voor het opzeggen van de huurovereenkomst met de huurder van wie de woning wordt gesloopt of gerenoveerd zonder behoud van contract, wordt de wettelijke opzegtermijn van minimaal zes maanden gehanteerd.
- 4.6 Indien niet tijdig andere woonruimte is gevonden of er is niet adequaat gereageerd op de afspraken over herhuisvesten, wordt minstens zes maanden voor aanvang van de sloop- of renovatiedatum de huur formeel door de verhuurder opgezegd. De huurder ontvangt een aangetekende brief waarin vermeld staat dat in verband met voorgenomen sloop of renovatie van de woning de huurovereenkomst wordt beëindigd. In deze brief wordt tevens zo mogelijk een finaal aanbod gedaan van een passende woning. Bij deze brief zal een akkoordverklaring gevoegd worden die door de huurder voor akkoord dient te worden ondertekend.

Indien deze verklaring niet wordt ondertekend door de huurder of niet op tijd wordt ingeleverd, gaat de verhuurder er van uit dat de huurder niet akkoord gaat met de opzegging van de huur. De verhuurder zal de zaak dan voorleggen aan de kantonrechter en deze beslist of de huurovereenkomst beëindigd mag worden.

- 4.7 Huurders waarvoor in de huidige woningen voorzieningen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) zijn aangebracht, kunnen een woning huren met een vergelijkbaar voorzieningen niveau.
- 4.8 De huurder krijgt maximaal een maand de tijd de oude woning te verlaten, zonder dat men nog huur voor de oude woning dient te betalen.
- 4.9 Huurders die de huurovereenkomst opzeggen van een woning die niet meer tijdelijk wordt verhuurd, dienen de woning veilig en wind- en waterdicht achter te laten (waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.). De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten. Gordijnen mogen achterblijven.
- 4.10 Er wordt géén terugkeergarantie naar eventuele nieuwbouw gegeven. In uitzonderlijke gevallen kan er in de nieuwbouw voorrang worden gegeven met in achtname van de passendheidsnormen voor toewijzen.

Art. 5 Financiële regelingen

- 5.1 De kale huurprijs van de te slopen of te renoveren woningen wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 5.2 Alle huurders die een stadsvernieuwingsurgentie hebben en na de peildatum verhuizen en de huur schriftelijk opzeggen ontvangen van de verhuurder eenmalig een wettelijk bepaalde verhuisvergoeding. Deze vergoeding is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek en wordt jaarlijks aangepast volgens de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex. Naast deze tegemoetkoming worden geen aanvullende bijdragen verstrekt.
- 5.3 Alle huurders die van een wisselwoning (niet volledig ingericht, wel gestoffeerd) gebruik maken omdat zij tijdelijk niet in de eigen woning kunnen wonen hebben recht op het bepaalde van 5.2. hierbij geldt dat zij kosten maken voor verhuizen en herinrichten. Huurders die gebruik maken van een logeerwoning (volledig ingericht en gestoffeerd en waarbij inrichting (meubels) niet verhuisd hoeft te worden) hebben geen recht op het in 5.2 bepaalde.
- 5.4 De verhuurder heeft het recht om de tegemoetkoming te verrekenen met een huurachterstand of andere openstaande vorderingen van de huurder.
- 5.5 Conform wettelijke grondslag worden (onkosten)vergoedingen niet in mindering gebracht op sociale uitkeringen.
- 5.6 Verdeling van de uitbetaling van de verhuisvergoeding wordt per project bepaald en vastgelegd in het sociaal plan.

Art. 6 Regeling met betrekking tot tijdelijke huisvesting

- 6.1 Indien de huurder de woning tijdelijk zal moeten verlaten, neemt de corporatie in haar sociaal plan of projectplan ook de inzet van wisselwoningen, logeerwoningen en/of hoteloplossingen op.
- 6.2 Wisselwoningen of logeerwoningen in de gehele gemeente Velsen worden geacht passend te zijn waarbij de woning minimaal een gelijk aantal kamers heeft in vergelijking tot de huidige woning. Passend is elke woning met uitzondering van een eengezinswoning. Indien er tijdelijke woningen in de buurt beschikbaar zijn, dan worden deze bij voorkeur toegewezen aan huishoudens met schoolgaande kinderen en ouderen met een buurtgebonden sociaal netwerk.

- 6.3 Wanneer sprake is van een wisselwoning zorgt de verhuurder ervoor dat de wisselwoning schoon en gestoffeerd (vloerbedekking en gordijnen) beschikbaar komt en is voorzien van een mogelijkheid voor verwarming en een warmwatervoorziening. De logeerwoning wordt ook ingericht.
- 6.4 Wanneer sprake is van en logeerwoning zorgt de verhuurder ervoor dat de woning is ingericht. Dat betekent dat de woning is gestoffeerd en dat er meubels in de woning staan.
- 6.5 Huurders waarvoor in de huidige woningen voorzieningen op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) zijn aangebracht, kunnen een tijdelijke woning huren met een vergelijkbaar voorzieningen niveau.
- 6.6 De huurder heeft bij het betrekken van de tijdelijke woning 2 weken de tijd om te verhuizen. Bij het verlaten van de tijdelijke woning heeft de huurder 4 weken de tijd. Deze 6 weken wordt geen huur voor de tijdelijke woning in rekening gebracht.
- 6.7 Door artikel 6.6 wordt voorkomen dat huurder een dubbele huur betaalt. Vanwege vooruitbetaling is het mogelijk dat de huur al is betaald. Er volgt dan achteraf een verrekening van het teveel betaalde bedrag.
- 6.8 Indien de kale huur van de tijdelijke woning hoger is dan de kale huur van de oude woning, geldt de kale huur van de oude woning als kale huur van de tijdelijke woning. De tijdelijke woning krijgt wel een reguliere huurverhoging per 1 juli indien van toepassing. De voor de tijdelijke woning geldende servicekosten komen geheel voor rekening van de huurder.
- 6.9 Bij het verlaten van de tijdelijke woning dient deze schoon opgeleverd te worden. Als de tijdelijke huurder schade heeft aangericht in de woning, zal de schade op de huurder worden verhaald.

Art. 7 Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders die zelf voorzieningen hebben aangebracht in hun woning kunnen deze meenemen of – indien de voorziening met toestemming van de verhuurder is aangebracht – een vergoeding ontvangen op basis van het zogeheten ZAV-beleid van hun huidige verhuurder.

Art. 8 Dienstverlening ten behoeve van de huurders

- 8.1 Er kan regelmatig een spreekuur gehouden worden tijdens de uitvoering van de plannen, waar huurders terecht kunnen met vragen.
- 8.2 De verhuurder zal de huurders waar nodig behulpzaam zijn bij procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag voor huurtoeslag voor de nieuwe woning.
- 8.3 De vertrekkende huurder draagt er zelf zorg voor dat gas, water, licht, CAI en telefonie (telefoon/internet) wordt afgesloten in de woning die wordt achtergelaten. De verhuurder kan hierbij behulpzaam zijn.
- 8.4 Aanpassingen op grond van de WMO in de oude woning worden, indien technisch mogelijk, overgebracht naar de nieuwe woning zonder extra kosten voor de huurder.

Art. 9 Leefbaarheid

- 9.1 De betrokken partijen zetten zich vanaf het besluit extra in voor de leefbaarheid van de buurt en de (deel)complexen.
- 9.2 Om de leefbaarheid in de (deel)complexen zoveel mogelijk te waarborgen, kunnen leegkomende woningen (vanaf het investeringsbesluit) voor een passend huurniveau tijdelijk worden verhuurd op basis van de leegstandswet, waarbij de tijdelijke huurders geen aanspraak kunnen maken op het sociaal statuut. Hiermee wordt in de regel zes maanden voor de sloopdatum gestopt.
- 9.3 Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, kan gevraagd worden aan de vertrekkende huurders de gordijnen te laten hangen of zorgt de verhuurder ervoor dat passende maatregelen worden getroffen.
- 9.4 In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met betrokken partijen (zoals de politie, gemeente Velsen en HVC) om de veiligheid te waarborgen en de vervuiling tegen te gaan.
- 9.5 De verhuurder is telefonisch goed bereikbaar voor vragen en klachten van huurders. Dit zowel tijdens kantooruren als in noodgevallen daarbuiten.

Art. 10 Geschillenregeling

Geschillen die voortvloelen uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze regeling, kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de geschillencommissie van de verhuurder of de regionale geschillencommissie waarbij de verhuurder is aangesloten.

Art. 11 Hardheidsclausule

Indien in individuele gevallen de toepassing van het sociaal statuut leidt tot een situatie, die naar algemeen maatschappelijk aanvaarde maatstaven als onredelijk dient te worden aangemerkt, dan kan na overleg door partijen, worden gekozen voor een andere passende oplossing.



**GEMEENTE
VELSEN**



**VELISON
WONEN**



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen



Woningbedrijf Velsen

**HR
VELISON
WONEN**


TEKENBLAD


HVB 
Huurdersvereniging Brederode

**HUURDERSRAAD
van
"WONINGBEDRIJF" VELSEN**

Handtekening: 
Naam: Sander Smeets - wethouder
Organisatie: gemeente Velsen

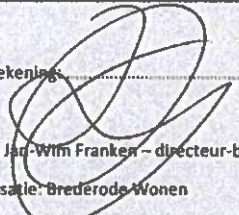
Handtekening: 
Naam: John van Opjnen - voorzitter
Organisatie: Huurdersraad Woningbedrijf Velsen

Handtekening: 
i.o. E.L. Ben
Naam: Kirsten Groeneveld - voorzitter
Organisatie: Huurdersvereniging Brederode

Handtekening: 
Naam: Raymond Crezee - voorzitter
Organisatie: Huurdersraad Velison Wonen

Handtekening: 
Naam: Tamar Hagbi - directeur-bestuurder
Organisatie: Woningbedrijf Velsen

Handtekening: 
Naam: Chris Pettersson - directeur-bestuurder
Organisatie: Velison Wonen

Handtekening: 
Naam: Jan-Wim Franken - directeur-bestuurder
Organisatie: Brederode Wonen