

Sociaal Statuut Thius

Bij sloop en renovatie

Mei 2025



Een sociaal statuut voor sloop en renovatie

Dit sociaal statuut is het model dat Thius als uitgangspunt neemt voor de regeling van de rechten en plichten van individuele bewoners bij sloopprojecten en ingrijpende renovatieprojecten. Dit sociaal statuut is tot stand gekomen na instemming van huurders belangen organisatie Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Het is vastgesteld in 2025 voor de duur van 5 jaar en wordt daarna geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.



Inhoudsopgave

Inhoud

2. Definities	3
3. Procedure huisvesting	5
3.1 Algemene procedure	5
3.2 Vervolgprocedure bij ingrijpende renovatie	6
3.3 Vervolgprocedure bij een nieuwe woning	7
4. Regelingen en voorzieningen	7
5. Huisvesting	8
5.1 Tijdelijke huisvesting en terugkeer in de buurt	8
5.2 Huurgewenning	9
6. Vergoedingen	10
7. Indexering	10
8. Zelf aangebrachte voorzieningen	11
9. Beheer en leefbaarheid	11
10. Tevredenheid huurders	11
11. Geschillenregeling	11
12. Hardheidsclausule	11
13. Disclaimer	12



1. Algemeen

- Wij vinden het belangrijk dat bij sloop en ingrijpende renovatie de rechten, plichten en spelregels van zowel de huurders van Thius als van woningbouwcorporatie Thius geborgd zijn en schriftelijk vastliggen.
- Dit sociaal statuut biedt de basis voor een sociaal plan per project. In een project kan het sociaal plan alleen dan afwijken als het gaat om specifieke omstandigheden in die specifieke wijk, buurt of complex.
- We maken in dit sociaal statuut onderscheid tussen projecten voor ingrijpende renovatie en projecten voor sloop.
- Waar in dit sociaal statuut gesproken wordt over (een medewerker van) 'Thius', wordt hiermee ook bedoeld een (medewerker van een) door Thius ingeschakelde partij.

2. Definities

Doorstroom

Verhuizing naar een andere woning, waardoor deze beter aansluit op de (veranderde) woonwensen van de huurder.

Huurder

Een natuurlijk persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

Huurdersorganisatie

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg tussen huurder en verhuurder, volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.

Ingrijpende renovatie

Renovatie of woningverbetering waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat.

Niet ingrijpende renovatie

Renovatie of woningverbetering waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden bewoonbaar is.

Peildatum

Dit is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie.



Renovatie

Omvangrijk pakket van werkzaamheden, waarbij onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren hersteld of vervangen worden. Onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle werkzaamheden die toezien op woningverbetering of een verhoging van het woongenot. 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. Voorzieningen worden niet aangemerkt als een verhoging van het woongenot als zij worden getroffen om een gebrek op te heffen.

Sloop

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning en alle aanhorigheden.

Tijdelijke verhuur

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan op basis van de Leegstandwet of artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Verhuurder

De instelling die als verhuurder optreedt. In dit geval Thius.

Werkingsgebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders die:

- Een huurcontract hebben met Thius voor onbepaalde tijd en bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en feitelijk in de woning woonachtig zijn.
- Alle huurders en gebruikers met een huurcontract met Thius voor bepaalde tijd behalve huurders met een huurcontract op basis van de Leegstandwet.

Wet- en regelgeving

De regels in dit sociaal statuut zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. In deze regeling staan met name zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijk bepalingen wil regelen.



3. Procedure huisvesting

3.1 Algemene procedure

Draagvlak

Aanvullend op artikel 7:220 Burgerlijk Wetboek moet bij ingrijpende renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw een aantoonbaar draagvlak onder de huurders bestaan voordat het plan doorgang kan vinden. Het draagvlak is aanwezig als ten minste 70% van de huurders instemt met het voorstel van de verhuurder, tenzij wetgeving anders bepaalt. Het meten van het draagvlak vindt plaats middels een schriftelijke huis-aan-huis enquête aan de huurders binnen het vernieuwingsplan. De reikwijdte van het vernieuwingsplan wordt door verhuurder bepaalt.

Informatie over het besluit

Nadat de verhuurder het besluit tot sloop of ingrijpende renovatie heeft genomen, worden de huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit tot sloop of de ingrijpende renovatie. Zij krijgen daarbij ook informatie over de rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.

Informatieboekje

De huurder krijgt een informatieboekje met daarin beschreven het voorstel voor de aanpak van de woningen. Dit is het resultaat van het overleg van de verhuurder en aannemer.

In het voorstel worden beschreven:

- De concrete werkzaamheden in, aan en rondom de woning;
- De planning van de uitvoering met datum voor de start en de oplevering in de woning van de huurder;
- De nieuwe huurprijs en de bijbehorende servicekosten;
- Inschatting van de overlast en bereikbaarheid verhuurder of aannemer tijdens werkzaamheden;
- Contactgegevens klachtenafhandeling aannemer.

Planning werkzaamheden

De periode tussen bekendmaking van het besluit en de start van de werkzaamheden zal per project worden bepaald en gecommuniceerd in het sociaal plan.

Contactpersoon

Er worden contactpersonen aangewezen, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of ingrijpende renovatie de vaste contactpersoon van de huurder is.
Spreekuur/ buurtkantoor / telefoonnummer



De contactpersonen van het project houden voor de huurders, indien noodzakelijk, periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Verdere details zijn terug te vinden in het sociaal plan van het project.

Nieuwsbrief

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van de plannen. Dit kan middels een nieuwsbrief of via de website. De wijze van communicatie is projectafhankelijk en de details hiervan zullen terug te vinden zijn in het sociaal plan.

Huisbezoek

Met elk huishouden wordt er via de contactpersoon een afspraak gepland voor een huisbezoek. Huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken die gemaakt worden tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd.

Doelen van het huisbezoek zullen verder uitgewerkt worden per project in het sociaal plan en zijn onder andere:

- Het informeren van de huurder over het besluit tot sloop of ingrijpende renovatie door de verhuurder;
- Het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
- Het inventariseren van de huidige woonsituatie en eventuele verhuishwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- 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;
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- Het inventariseren van werkzaamheden welke huurder ter voorbereiding moet verrichten;
- Het informeren over de planning, bereikbaarheid voor uitvoering werkzaamheden, toegang tot woning, werkruimte in en rond de woning, bouwverkeer en de periode van overlast;
- Het inventariseren van de status van de woning.

3.2 Vervolgprocedure bij ingrijpende renovatie

Overeenstemming

Als de verhuurder de huurder het sociaal plan van zijn woning heeft aangeboden en de huurder gaat daarmee akkoord, ondertekenen de huurder en verhuurder voor akkoord. In dit akkoord wordt minimaal beschreven:



- De concrete werkzaamheden in en aan de woning;
- De planning van de uitvoering met datum voor de start en de oplevering in de woning van de huurder;
- De eventuele huurverhoging en de nieuwe huurprijs met de bijbehorende servicekosten.

3.3 Vervolgprocedure bij een nieuwe woning

Zoeken naar de nieuwe woning

Voor het huisvesten van de huurders zal de verhuurder, in geval van sloop- nieuwbouw, bemiddeling verlenen. Mogelijkheden worden per project bepaald en opgenomen in het sociaal plan.

Opzeggen huurcontract en achterlaten woning

Huurders die het huurcontract opzeggen, dienen de woning op te leveren conform de regelingen van verhuurder en conform de wettelijke regels. Eventuele afwijkingen kunnen tijdens een voorinspectie schriftelijk overeen worden gekomen.

4. Regelingen en voorzieningen

Overlast en schade

De verhuurder maakt afspraken met de aannemer zodat deze voorzorgsmaatregelen treft om de schade zo veel mogelijk te beperken. In ieder project wordt door gerichte voorlichting aan de huurder over de te nemen voorzorgsmaatregelen voorkomen dat er schade voor de huurder ontstaat.

Indien tijdens de werkzaamheden schade aan de eigendommen van de huurder wordt veroorzaakt door werknemers van de verhuurder, werknemers van de aannemer of onderaannemers die in opdracht van de verhuurder werkzaamheden verrichten, dan heeft de huurder recht op schadevergoeding van de verhuurder. Alle schade dient binnen twee werkdagen schriftelijk gemeld te worden, vanaf het moment dat huurder weer in zijn woning mag zijn, en bekend te zijn bij aannemer of verhuurder. In geval van diefstal dient huurder aangifte te doen en dient huurder de diefstal binnen twee werkdagen schriftelijk te melden aan verhuurder. Voor de afhandeling geldt maatwerk en hiervoor neemt verhuurder contact op met huurder.

Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden

Wanneer onderhouds- of renovatiewerkzaamheden in de woning worden uitgevoerd, kan de huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schade. Hieronder wordt een onderscheid gemaakt naar voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene



schade. Schade dient te worden hersteld door de aannemer zonder tussenkomst van de corporatie.

Voorziene herstelwerkzaamheden

Wanneer ten gevolge van de noodzakelijke werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- of wandafwerkingen ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er wordt geen specifieke vergoeding uitgekeerd. In het sociaal plan wordt verder ingegaan op dit thema, bijvoorbeeld door het aanbieden van een kluskaart door aannemer waarin dit soort kleine herstellingen zijn opgenomen.

Onvoorziene schade

Er kan ook schade ontstaan doordat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade wordt toegebracht aan het interieur. De huurder dient de schade binnen twee werkdagen schriftelijk te melden aan de verhuurder. De verhuurder handelt deze schade verder af met de huurder en met de aannemer.

Tijdelijke voorzieningen

Door het aanbieden van tijdelijke voorzieningen wordt de uitvoering in de bewoonde woning mogelijk gemaakt. Tijdelijke voorzieningen worden per project bepaald en toegelicht in het sociaal plan. Denk bijvoorbeeld aan een mobiele douche bij een badkamerrenovatie.

5. Huisvesting

Bemiddelen

Huurders die permanent moeten verhuizen wanneer hun huidige woning wordt gesloopt worden actief doorbemiddeld door verhuurder.

Terugkeer

Per project wordt de mogelijkheid tot terugkeer beoordeeld en toegelicht in het sociaal plan.

5.1 Tijdelijke huisvesting en terugkeer in de buurt

Wisselwoning bij ingrijpende renovatie

De huurder die vanwege ingrijpende renovatie zijn woning moet verlaten of vanwege sloop zijn woning moet verlaten maar de mogelijkheid heeft om terug te keren, heeft recht op een wisselwoning. De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd



en gesausd of behangen is en voorzien van verwarming. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan zal de huur van de oude woning gelden als huur van de wisselwoning.

De wisselwoning dient schoon opgeleverd te worden. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed. Het huurcontract voor de wisselwoning wordt gebaseerd op het tijdelijk huurcontract voor wisselwoningen.

Passende woning

De huurder heeft recht op een passende woning binnen de gemeente of 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 huisvestingsverordening (indien van toepassing).

Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied

Daar waar mogelijk zal de verhuurder gebruik maken van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt om in geval van voorgenomen ingrijpende renovatie of sloop tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan op basis van een door Burgemeester & Wethouders te verlenen vergunning.

Deze huurovereenkomsten en ook de eventuele opzegging van deze huurovereenkomsten zullen moeten voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandwet.

De tijdelijke huurder dan wel gebruiker behoudt zijn of haar opgebouwde inschrijfduur binnen het woonruimteverdelingssysteem.

5.2 Huurgewenning

De huurder krijgt in specifieke gevallen de mogelijkheid tot huurgewenning. Indien hij kiest voor terugkeer in de buurt geldt de huurgewenningsregeling ook.

Er zijn vier voorwaarden bij toepassing van de huurgewenning:

- 1) Er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe huurprijs moet ten minste € 100 euro hoger zijn dan de oude huurprijs.
- 2) De huurgewenning is van toepassing op huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan de maximale huurprijs waarbij een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag (bedrag wordt bepaald op basis van het prijspeil in het uitvoeringjaar van het project).
- 3) Een huishouden met een belastbaar inkomen van niet meer dan het prijspeil in het uitvoeringsjaar van het project komt in aanmerking voor de huurgewenning.
- 4) De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dit wil zeggen de huur na aftrek van de huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.



6. Vergoedingen

Verhuiskostenvergoeding

De vergoeding is minimaal de wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten op grond van artikelen 7:220 en 7:275 BW. Er wordt geen vergoeding uitgekeerd indien huurder dezelfde dag nog terugkeert naar de woning. Hoogte van de vergoeding zal bepaald worden in het sociaal plan op basis van het dan geldende bedrag op de peildatum.

Voorkomen dubbele huur

Gedurende de periode dat de huurder zijn te verlaten woning huurt en de huur van zijn nieuwe woning is ingegaan, betaalt hij maximaal twee maanden geen dubbele huur. De huurder betaalt de huur van de nieuwe woning.

Vergoeding in hulp en natura

Verhuurder kan u aanbieden om in plaats van de vergoeding de verhuizing voor u te regelen. En uw nieuwe woning van binnen te schilderen en te stofferen. De verhuurder mag dit aanbod doen. U hoeft het aanbod niet te accepteren en kunt in plaats daarvan om de minimumvergoeding vragen. Op grond van de verhuiskostenregeling is de verhuurder dan verplicht de minimumvergoeding in geld aan u te betalen (behalve bij kamerhuur).

Uitbetaling

De verhuiskostenvergoeding wordt in delen aan de huurder uitbetaald, tenzij verhuurder op huurder een opeisbare vordering heeft. Dan zal deze eerst worden verrekend. Eventuele restant gaat naar de huurder.

- 50% van de vergoeding wordt voldaan op het tijdstip van een maand voorafgaande aan de geplande verhuizing naar andere woonruimte of zoveel later als de feitelijke verhuizing bekend wordt;
- De resterende 50% wordt voldaan op het moment van inleveren van de sleutel van de oude of tijdelijke huurwoning en het daadwerkelijk leeg beschikbaar stellen van de woonruimte.

7. Indexering

Alle bedragen genoemd in dit sociaal statuut worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de 'consumentenprijsindex alle huishoudens', gepubliceerd door het CBS. Aanpassing van de bedragen van inkomen en huurprijs afkomstig uit de Wet op de huurtoeslag vindt plaats volgens de van toepassing zijnde jaarlijkse ministeriële beschikking.



8. Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze laten zitten als het overgenomen wordt en anders moeten ze de ZAV's verwijderen en herstellen in originele staat.

9. Beheer en leefbaarheid

Verhuurder zet zich ten tijde van sloop in om verloedering tegen te gaan bij bijvoorbeeld leegstand. Eventuele risico's en voorgenomen maatregelen worden opgenomen in het sociaal plan.

10. Tevredenheid huurders

De aannemer laat na afloop van de uitvoering van het vernieuwingsplan een onderzoek uitvoeren naar de tevredenheid van de betrokken huurders. Verhuurder spreekt met aannemer over de te meten indicatoren ten behoeve van de respons en score en zullen daarop monitoren/evalueren.

11. Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de klachtencommissie van de verhuurder. Kijk hiervoor op:

<https://www.thius.nl/over-thius/onze-organisatie/heeft-u-een-klacht/>

12. Hardheidsclausule

Als dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken.

De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

De verhuurder 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. Disclaimer

De verhuurder streeft ernaar om de in dit sociaal statuut beschreven maatregelen en afspraken uit te voeren in het kader van een voorgenomen ingrijpende renovatie- of sloopproject. Echter, de uitvoering van dergelijke projecten is afhankelijk van diverse factoren, waaronder, maar niet beperkt tot, bestuurlijke goedkeuringen, financiële haalbaarheid, vergunningverlening en marktomstandigheden.

De verhuurder behoudt zich het recht voor om een ingrijpende renovatie- of sloopproject op te schorten, aan te passen of in zijn geheel niet door te laten gaan indien onvoorziene omstandigheden daartoe aanleiding geven. In een dergelijk geval vervallen de rechten en verplichtingen zoals vastgelegd in dit sociaal statuut, tenzij anders overeengekomen. De verhuurder zal de betrokken huurders hierover tijdig informeren en, waar mogelijk, redelijke alternatieve oplossingen aanbieden.

Aan dit sociaal statuut kunnen geen rechten worden ontleend indien de voorgenomen ingrijpende renovatie of sloop niet doorgaat.

Vastgesteld op 10 maart 2025.

