



SOCIAAL STATUUT
WELBIONS
2018

INHOUD

ARTIKEL 1 ALGEMEEN.....	3
ARTIKEL 2 PROCEDURE BIJ SLOOP	4
ARTIKEL 3 HERHUISVESTING BIJ SLOOP	5
ARTIKEL 4 VERGOEDINGEN VOOR VERHUIS -EN HERINRICHTINGSKOSTEN BIJ SLOOP.....	5
ARTIKEL 5 WISSELWONING BIJ SLOOP EN INGRIJPENDE RENOVATIE	6
ARTIKEL 6 REGELING BIJ INGRIJPENDE RENOVATIE (INGRIJPENDE WONINGVERBETERING)	6
ARTIKEL 7 REGELING BIJ GROOT ONDERHOUD EN NIET-INGRIJPENDE RENOVATIE	7
ARTIKEL 8 VERGOEDINGEN VOOR ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV).....	9
ARTIKEL 9 LEEFBAARHEID	10
ARTIKEL 10 DIENSTVERLENING EN EXTRA VOORZIENING TEN BEHOEVE VAN BEWONERS	10
ARTIKEL 11 GESCHILLENREGELING	10
ARTIKEL 12 HARDHEIDSCLAUSULE	11

SOCIAAL STATUUT

ARTIKEL 1 ALGEMEEN

- 1.1 Het sociaal statuut treedt in werking met ingang van 1 januari 2018. Er zal tweejaarlijks een evaluatie plaatsvinden in gezamenlijk overleg met de huurdersvereniging.
- 1.2 Degenen die een beroep kunnen doen op het sociaal statuut zijn huurders van een zelfstandige woning van Verhuurder in Borne en Hengelo, welke huurder.
 - a. een huurcontract met verhuurder heeft voor onbepaalde tijd;
 - b. én bij de gemeente op hetzelfde adres staat ingeschreven;
 - c. én daadwerkelijk in de woning woont.
- 1.3 Verhuurder is gerechtigd een debet van de huurder aan de verhuurder te verrekenen met de uit te keren vergoedingen.
- 1.4 De in dit statuut genoemde bedragen worden met ingang van 2019 jaarlijks per 1 maart aangepast op basis van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex alle huishoudens, gepubliceerd door het CBS.

DEFINITIES

VERHUURDER ONDERSCHIEDT 4 SITUATIES WAARBIJ SPRAKE IS VAN EEN SOCIAAL PLAN.

- 1.5 Sociaal plan bij sloop: onder sloop wordt verstaan het geheel afbreken van de woning, zodat de huurder niet meer terug kan keren naar zijn huidige woning.
- 1.6 Sociaal plan bij een ingrijpende renovatie (ingrijpende woningverbetering): er is sprake van een ingrijpende renovatie wanneer de woning geheel of grotendeels wordt vernieuwd door veranderingen aan te brengen of toe te voegen, niet zijnde groot onderhoud en waardoor het wooncomfort verhoogd wordt. Bij een ingrijpende renovatie (ingrijpende woningverbetering) dient de huurder de woning te verlaten (verhuizing is bij ingrijpende renovatie noodzakelijk). Als de woning na de renovatie voor dezelfde doelgroep geschikt blijft, is terugkeer naar de woning mogelijk.
- 1.7 Sociaal plan bij niet-ingrijpende renovatie (niet ingrijpende woningverbetering): er is sprake van een niet-ingrijpende renovatie of niet-ingrijpende woningverbetering wanneer de woning geheel of grotendeels wordt vernieuwd door veranderingen aan te brengen of toe te voegen, niet zijnde groot onderhoud en waardoor het wooncomfort verhoogd wordt, waarbij de woning tijdens de uitvoering van werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is, zoals in het lid 8 omschreven (groot onderhoud).
- 1.8 Sociaal plan bij groot onderhoud (dringende werkzaamheden): groot onderhoud is een omvangrijk pakket van werkzaamheden, waarbij onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren hersteld of vervangen worden. Doorgaans kunnen die werkzaamheden niet zonder nadeel of kans op gebreken tot einde huurtermijn worden uitgesteld. Dit is niet beperkt tot een bouwkundige noodzaak, maar kan ook voortvloeien uit de hogere kosten in de toekomst als de werkzaamheden niet nu worden uitgevoerd. Bij het uitvoeren van groot onderhoud aan de woning kan de bewoner gedurende de werkzaamheden in de woning blijven wonen. Het kan wel zo zijn dat de huurder tijdelijk geen gebruik kan maken van bepaalde voorzieningen in de woning, waarvoor dan passende maatregelen worden genomen.

- 1.9 Daar waar bij werkzaamheden sprake is van een combinatie van groot onderhoud (dringende werkzaamheden) en renovatie (niet ingrijpende woningverbetering) geldt het bepaalde onder voorgaand lid 8 (groot onderhoud). Dit wordt in het sociaal plan van een project nadrukkelijk vermeld.
- 1.10 Onder een gelijkwaardige woning wordt verstaan een woning van hetzelfde woningtype met minimaal hetzelfde vloeroppervlak, minimaal hetzelfde aantal kamers en minimaal dezelfde voorzieningen.
- 1.11 Een passende woning 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 wetgeving.

ARTIKEL 2 PROCEDURE BIJ SLOOP

- 2.1 Onderstaande procedure geldt voor huurders van zelfstandige woningen die worden gesloopt en waarbij de huurders/bewoners hun huidige woning moeten verlaten en niet kunnen terugkeren.
- 2.2 De verhuurder neemt per woning / complex een sloopbesluit en stelt een sloopdatum vast. Voor de periode tussen het sloopbesluit en de geplande sloopdatum wordt een termijn gehanteerd van minimaal 18 maanden.
- 2.3 Het sloopbesluit wordt zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk 18 maanden voor de geplande sloopdatum, schriftelijk aan de huurders meegedeeld.
- 2.4 De officiële huuropzegging geschiedt schriftelijk door de verhuurder minimaal 6 maanden voor de geplande sloopdatum.
- 2.5 Bij sloop van meerdere woningen of een complex zullen de betrokken huurders in een vroeg stadium worden geïnformeerd d.m.v. informatiebijeenkomsten en individuele gesprekken. Huurders worden de mogelijkheid van inspraak (advies) geboden bij de totstandkoming van een Sociaal Plan. Er wordt hiertoe een klankbordgroep samengesteld die de bewoners vertegenwoordigen. In het geval van een mogelijke planontwikkeling op de slooplocatie voor dezelfde doelgroep als de huidige huurders wordt de klankbordgroep eveneens de mogelijkheid van inspraak geboden bij deze planontwikkeling.
- 2.6 Een medewerker van de verhuurder gaat uiterlijk 12 maanden voor de geplande sloopdatum op huisbezoek bij de huurders. Doel van dat bezoek is:
 - a. De huurder te informeren over de procedure in het kader van het sloopbesluit.
 - b. De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut.
 - c. het inventariseren van de woonwensen van de huurder en indien mogelijk het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
 - d. Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het bespreken van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.
 - e. Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
 - f. Het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de WMO.
 - g. Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder c.q. verhuurder.Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd.
- 2.7 De verhuurder stelt een contactpersoon/-groep vast waar de huurder terecht kan. Deze personen worden benoemd in het betreffende Sociaal Plan.

- 2.8 De huurders van woningen waarvoor een sloopbesluit is vastgesteld komen in aanmerking voor een vergoeding zodra het Sociaal Plan voor hen van kracht wordt. De ingangsdatum van het Sociaal Plan heet de peildatum. Binnen een wijkvernieuwing kan deze peildatum bij fasering op verschillende momenten ingaan. Door middel van een brief worden de huurders die een urgentie krijgen hiervan op de hoogte gebracht. De peildatum ligt minimaal 12 maanden vóór daadwerkelijke sloop.
- 2.9 De peildatum is bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte en de vergoeding.
- 2.10 De netto huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf de peildatum bevroren. Verhoging of verlaging van servicekosten wordt wel aan de huurder doorberekend.
- 2.11 Het niveau van onderhoud van de woningen wordt op peil gehouden. De woningen worden op sobere wijze onderhouden, rekening houdend met het waarborgen van de gezondheid en veiligheid van de huurders.
- 2.12 Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum gelegen voor de peildatum, dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform de regelingen van de verhuurder.
- 2.13 Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum vanaf de peildatum dienen de woning conform de procedure en voorschriften, zoals benoemd in het Sociaal Plan, op te leveren.
- 2.14 Huurders die weigeren te verhuizen, ondanks het aanbieden van passende woonruimte, zal uiteindelijk noodgedwongen een kortgeding tegen worden aangespannen.

ARTIKEL 3 HERHUISVESTING BIJ SLOOP

- 3.1 Huurders van te slopen woningen krijgen vanaf de peildatum urgentie bij de toewijzing van voor herhuisvesting gelabelde vrijkomende huurwoningen in Borne en Hengelo.
- 3.2 Huurders van te slopen woningen krijgen voorrang op de reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van een passende nieuwbouwwoning in de eigen buurt of wijk.
- 3.3 Huurders van te slopen woningen krijgen voorrang bij het kopen van een beschikbare te koop aangeboden woning van Verhuurder.

ARTIKEL 4 VERGOEDINGEN VOOR VERHUIS -EN HERINRICHTINGSKOSTEN BIJ SLOOP

- 4.1 Huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:
 - a. Een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.910 (prijspeil 28 februari 2017).
 - b. Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen, conform artikel 8.
 - c. Om te voorkomen dat de huurder bij verhuizing naar een andere woning dubbele lasten moet betalen, wordt één maandhuur van de huidige woning gecompenseerd.
 - d. Huurders worden niet gehuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat die tijdens de tijdelijke huisvestingsperiode of binnen 2 jaar daarna gesloopt of ingrijpend gerenoveerd zullen worden.
 - e. De inschrijfkosten van de woningzoekende en de administratiekosten voor de nieuwe huurovereenkomst worden vergoed.

- 4.2 Het recht op een verhuiskostenvergoeding conform 4.1.a vervalt als de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is én de huurder alle medewerking verleent om alsnog op korte termijn de woning te verlaten.
- 4.3 De verhuurder overlegt op verzoek van huurder met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen. Verhuurder kan voor eventuele gevolgen op de sociale uitkeringen niet aansprakelijk gesteld worden.
- 4.4 De vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in delen aan de huurder uitbetaald, zowel in geval van sloop van de woning als in het geval van ingrijpende renovatie waarbij de huurder tijdelijk de woning moet verlaten:
- 75% 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 25% 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.

ARTIKEL 5 WISSELWONING BIJ SLOOP EN INGRIJPENDE RENOVATIE

DIT ARTIKEL IS ALLEEN VAN TOEPASSING INDIEN ER SPRAKE IS VAN EEN TERUGKEERGARANTIE VOOR DE HUURDER.

- 5.1 Huurders die vanwege sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten maar nog niet terug kunnen keren naar een nieuwe respectievelijk oude woning in dezelfde wijk of buurt, hebben recht op een wisselwoning.
- 5.2 De verhuurder zorgt ervoor dat bij het betrekken van de wisselwoning deze schoon is en voorzien van bruikbare stoffering, sauswerk en/of behang en verwarming.
- 5.3 Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, geldt de huur van de oude woning als huur van de wisselwoning. Eventuele servicekosten, gekoppeld aan de wisselwoning, worden wel doorberekend.
- 5.4 Indien de wisselwoning ook een sloopwoning betreft dan wordt er gedurende de periode van bewoning geen jaarlijkse huurverhoging doorberekend. In alle andere gevallen wel.
- 5.5 De aansluitkosten voor voorzieningen als gas, water en elektra in de wisselwoning zijn voor rekening van de verhuurder. De verbruikskosten zijn voor rekening van de huurder.
- 5.6 De aansluitkosten voor internet en televisie zijn voor rekening van Verhuurder. Eventuele extra kosten die worden gemaakt door de huurder tijdens het verblijf in de wisselwoning zijn voor rekening van de huurder.
- 5.7 De wisselwoning dient schoon opgeleverd te worden door de huurder. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.

ARTIKEL 6 REGELING BIJ INGRIJPENDE RENOVATIE (INGRIJPENDE WONINGVERBETERING)

- 6.1 Er is sprake van een ingrijpende renovatie (ingrijpende woningverbetering) wanneer de woning geheel of grotendeels wordt vernieuwd door veranderingen aan te brengen of toe te voegen, niet zijnde groot onderhoud en waardoor het wooncomfort verhoogd wordt én waarbij de huurder de woning dient te verlaten vanwege de werkzaamheden om reden van de ingrijpende renovatie.

- 6.2 Huurders van woningen die op initiatief van verhuurder een ingrijpende woningverbetering ondergaan en hierdoor genoodzaakt zijn om al dan niet tijdelijk te verhuizen, hebben recht op een wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten van maximaal € 5.910 (prijspeil 28 februari 2017).
- Indien als gevolg van de door huurder zelf gekozen renovatie-opties een verhuizing noodzakelijk is, dan heeft de huurder eveneens recht op de hiervoor genoemde vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten tenzij verhuurder bij het aanbod om deze renovatie-opties uit te voeren uitdrukkelijk een voorbehoud heeft gemaakt ten aanzien van de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.
- 6.3 Indien de ingrijpend te renoveren woning niet langer passend is voor de huidige huurder en het een 'schaarse' woning betreft in Borne en Hengelo, kan de huurder de mogelijkheid worden geboden om via interne ruil of via doorstroombevordering te verhuizen. Onder interne ruil wordt verstaan dat de huurder een gelijkwaardige woning krijgt aangeboden. De huurder heeft bij verhuizing recht op de wettelijke verhuiskostenvergoeding.
- 6.4 Huurders van woningen die een ingrijpende woningverbetering (renovatie) ondergaan en hierdoor tijdelijk de woning dienen te verlaten hebben recht op een wisselwoning voor de duur van de werkzaamheden.
- 6.5 Vóór de start van de werkzaamheden bij ingrijpende renovatie wordt door de verhuurder schriftelijk vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs. De huurder dient schriftelijk in te stemmen met deze afspraken.
- 6.6 Als werkzaamheden gevolgen hebben voor zelf aangebrachte voorzieningen, wordt daarvoor een regeling getroffen als verwoord in artikel 8.

ARTIKEL 7 REGELING BIJ GROOT ONDERHOUD EN NIET-INGRIJPENDE RENOVATIE

Deze regeling is van toepassing bij groot onderhoud én bij niet-ingrijpende renovatie (niet ingrijpende woningverbetering) én bij een combinatie van groot onderhoud en niet ingrijpende renovatie.

- 7.1 Onder groot onderhoud wordt verstaan: onderhoud aan de woning welke op initiatief van Verhuurder wordt uitgevoerd (dringende werkzaamheden). Bij groot onderhoud gaat het om het herstel of het vervangen van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft. Hierbij kunnen de huurders van de woningen, gedurende de werkzaamheden, in de woning blijven wonen. Onder niet-ingrijpende renovatie (niet ingrijpende woningverbetering) wordt verstaan: het aanbrengen van veranderingen waardoor het woongenot toeneemt, waarbij de uitvoering in de bewoonde woning mogelijk is.

Het is mogelijk dat de huurder tijdelijk geen gebruik kan maken van bepaalde voorzieningen in de woning (zoals keuken, toilet of douche). Hiervoor worden in of nabij de woning alternatieven aangeboden om wel van deze voorzieningen gebruik te kunnen maken. Een alternatief kan zijn het beschikbaar stellen van een woning voor dagopvang (i.c. pauzewoning) en/of een plaats waar de huurder de beschikking heeft over tijdelijke faciliteiten zoals een rustplek, wasmachine, toilet en/of doucheruimte.

Een huurder is verplicht dringende werkzaamheden te gedogen.

- 7.2 De huurder ontvangt bij groot onderhoud en/of niet-ingrijpende renovatie een vergoeding voor ongemak, overlast en tegemoetkoming voor zelfherstel kleine schades als meerdere van de volgende maatregelen binnen een aaneengesloten periode worden getroffen:
- compleet opknappen van de badkamer inclusief vervangen sanitair en tegels;
 - compleet opknappen van het toilet inclusief vervangen van sanitair en tegels;
 - compleet opknappen van de keuken inclusief vervangen van het keukenblok en de tegels;
 - de complete pui en/of gevels worden vervangen (dus niet alleen de voordeur of dubbel glas);
 - de complete dakconstructie wordt vervangen inclusief dakplaten, dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant);
 - het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond door het verplaatsen van wanden en/of woonfuncties en/of vergroten van de woning;
 - het aanbrengen van een nieuw ventilatiesysteem in meerdere ruimten in de woning.

De ongemakken- en overlastvergoeding wordt uitgekeerd voor het ongemak dat wordt ondervonden door de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning, in de zin dat de primaire functie waarvoor een ruimte bedoeld is, (tijdelijk) niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden door de huurder. Onder 'zelfherstel' wordt verstaan dat kleine schades als gevolg van de werkzaamheden door de huurder zelf worden hersteld.

De vergoeding is gebaseerd op maximaal € 515. De hoogte is een percentage van deze maximale vergoeding ongeacht doorlooptijd van de werkzaamheden, namelijk:

- 25% bij 2 van de bovengenoemde werkzaamheden;
- 50% bij 3 van de bovengenoemde werkzaamheden;
- 75% bij 4 van de bovengenoemde werkzaamheden;
- 100% bij meer dan 4 van de bovengenoemde werkzaamheden.

- 7.3 Om voor herstel dan wel vergoeding in aanmerking te komen, dient de huurder de schade binnen twee werkdagen, nadat de schade is ontstaan, schriftelijk te melden aan de verhuurder en de uitvoerend aannemer (tenzij huurder aantoonbaar niet in de gelegenheid is om het tijdig te melden, dan geldt een termijn van uiterlijk vijf werkdagen). De verhuurder handelt deze schade verder af met de huurder en de aannemer. Kleine herstelwerkzaamheden of schades, worden zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij op basis van standaardafwerking. Hiervoor wordt verder geen vergoeding uitgekeerd. Herstel door zelfherstel is onderdeel van de in lid 2 van dit artikel genoemde vergoeding.

- 7.4 Als bestaande afwerkingen zoals vloer- en raamafwerking aantoonbaar niet herbruikbaar zijn als gevolg van de werkzaamheden dan komt huurder in aanmerking voor een onkostenvergoeding als volgt (prijspeil 1 maart 2018):
- Te vervangen vloerafwerking: € 20 per netto m2 ongeacht type vloerafwerking;
 - Te herstellen wandafwerking: € 40,- per wand ongeacht werkelijke grootte van de betreffende wand(en) en ongeacht type bestaande wandafwerking;
 - Te vervangen raamafwerking: € 17,50 per vierkante meter kozijnoppervlak waarbij inbegrepen is de eventueel benodigde ophang- en hulpstukken en materialen.

Eventuele hierboven niet benoemde afwerkingen geven geen aanleiding tot verdere verrekening.

- 7.5 Huurders van woningen die groot onderhoud en/of niet-ingrijpende renovatie (niet ingrijpende woningverbetering) ondergaan, hebben recht op een logeerwoning als zij aantoonbaar aan huis zijn gebonden door omstandigheden (vanwege werk, gezondheid, ouderdom, kinderen, enz.) én daadwerkelijk onevenredige en langdurige overlast ondervinden door de werkzaamheden. Zij hebben geen recht op een vergoeding voor verhuis- of herinrichtingskosten.
- 7.6 In ieder project wordt, door gerichte voorlichting aan de huurder over de te nemen voorzorgsmaatregelen, voorkomen dat er schade voor de huurder ontstaat. Wanneer desondanks er tijdens de werkzaamheden toch schade door werknemers van de verhuurder, werknemers van de aannemer of onderaannemers die in opdracht van de verhuurder werkzaamheden verrichten, wordt toegebracht aan het interieur wordt deze schade door de verhuurder vergoed of hersteld.
- 7.7 Verhuurder geeft de huurders inzage in de uit te voeren werkzaamheden en de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft de verhuurder direct informatie over de oorzaak daarvan en draagt zorg voor een nieuwe planning. Hiervoor worden diverse communicatiemiddelen ingezet.
- 7.8 Als werkzaamheden gevolgen hebben voor zelf aangebrachte voorzieningen, dient de huurder de aangebrachte voorzieningen te verwijderen. Wil de huurder de zelf aangebrachte voorziening niet verwijderen dan kan het betekenen dat bepaalde werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd. Bij dringende werkzaamheden wordt op kosten van de huurder de zelf aangebrachte voorziening verwijderd door verhuurder.
- 7.9 Voor de start van de werkzaamheden wordt door de verhuurder schriftelijk vastgelegd wat er in de woning gaat gebeuren. Ook worden de werkzaamheden en comfortverbetering vanuit optiepakket, vastgelegd die met instemming van de huurder worden uitgevoerd en welke gevolgen dit heeft voor de huurprijs.

ARTIKEL 8 VERGOEDINGEN VOOR ZELF AANGEBRACHTTE VOORZIENINGEN (ZAV)

- 8.1 Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende renovatie.
- 8.2 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen.
- 8.3 De huurder die de huur opzegt ná de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als:
- a. deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden. Dit ter beoordeling van Verhuurder, en
 - b. deze zijn aangebracht vóór de peildatum, en
 - c. deze zijn aangebracht met schriftelijke toestemming van de verhuurder, en
 - d. de huurder kan aantonen dat de verandering tegen betaling is overgenomen of aangebracht.
- 8.4 De hoogte van de vergoeding wordt, bij voorkeur op basis van facturen, gebaseerd op de nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingen. De verhuurder hanteert dezelfde afschrijftermijnen als bij haar algemeen ZAV-beleid.

- 8.5 Indien de hoogte van de vergoeding niet redelijkerwijs op voorhand kan worden ~~is~~ bepaald of bij uitblijven van overeenstemming, dan wordt zo nodig de hoogte van de vergoeding vastgesteld door middel van taxatie door een onafhankelijke deskundige, ingesteld door verhuurder en huurder. De kosten van taxatie zijn voor rekening van verhuurder en huurder gezamenlijk.
- 8.6 De vergoeding wordt uitbetaald door storting op het IBAN-nummer van de huurder na inlevering van de sleutels van de dan geheel ontruimde woning.

ARTIKEL 9 LEEFBAARHEID

Een leefbare buurt is en blijft uiterst belangrijk om de bewoners zo lang mogelijk prettig te laten wonen. Daarom zet Welbions zich in om samen met de bewoners en partners uit de wijk, de leefbaarheid van buurten en complexen, ten tijde van wijkvernieuwing, op peil te houden.

Welbions spant zich in om verloedering en vandalisme te voorkomen. Soms verhuurt Welbions de lege woningen tijdelijk, of geeft ze tijdelijk in beheer bij een leegstandsbeheerder. Als een woning leeg komt te staan, dan zorgt verhuurder dat deze er zo bewoond mogelijk uit ziet, bijvoorbeeld door het overnemen van gordijnen van vertrekkende huurders. Post wordt opgeruimd, voortuintjes worden bijgehouden en portieken worden schoongemaakt. Om vernieling en kraak tegen te gaan, maakt de verhuurder de brievenbus dicht. Waar nodig worden hekken geplaatst of woningen dichtgetimmerd.

ARTIKEL 10 DIENSTVERLENING EN EXTRA VOORZIENING TEN BEHOEVE VAN BEWONERS

- 10.1 Aanpassingen voor gehandicapten uit de oude woning zullen daar waar mogelijk door de verhuurder in overleg met de WMO en huurder worden overgebracht naar de nieuwe woning.
- 10.2 Bij het opstellen van het sociaal plan voor een project bekijkt verhuurder welke diensten annex extra voorzieningen voor bewoners nodig zijn, bijvoorbeeld:
- indien huurder door handicap, ouderdom (60-plussers) of ziekte hulp nodig heeft, en huurder kan deze niet krijgen van familie of kennissen, dan kan verhuurder hand- en spandiensten (laten) verlenen;
 - als er veel behoefte is aan hulp bij klussen zal verhuurder nagaan of het mogelijk is een klussendienst in te stellen, die tegen een redelijke vergoeding de huurder van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing;
 - de wenselijkheid van inloopsprekuren;
 - welk maatwerk kan worden geleverd.
- 10.3 Verhuurder stelt vanaf de peildatum een verhuisaanhanger beschikbaar aan huurders bij herhuisvesting.

ARTIKEL 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 Woningcorporaties Twente e.o. van Verhuurder.

ARTIKEL 12 HARDHEIDSCLAUSULE

- 12.1 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. Verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 12.2 De regeling onder 12.1 geldt ook voor onderhuurders die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits de onderhuur is gemeld aan en goedgekeurd door de verhuurder.
- 12.3 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.

Aldus opgemaakt te Hengelo, d.d. 25 mei 2018

.....
A. Aansorgh
Voorzitter Ookbions

.....
D. Markvoort
Directeur-bestuurder Welbions