

Sociaal statuut sloop

Inleiding

Volgens de Woningwet stelt Casade een reglement op voor het slopen van woningen. Behalve een regeling over de verhuiskostenvergoeding, stelt de wet geen eisen aan de inhoud van het reglement. Wel bepaalt ze dat Casade over het reglement overlegt met haar huurders en met de gemeenten waarin ze werkzaam is. Dit sociaal statuut sloop is het reglement zoals bedoeld in de Woningwet. Het is een aanvulling op de wettelijke regels die in het Burgerlijk Wetboek staan voor het slopen van woningen.

Casade wil een woningvoorraad die aansluit op de vraag naar woningen op langere termijn. Het slopen van woningen kan daarvoor nodig zijn, meestal in combinatie met nieuwbouw. Sloop is ingrijpend voor de huurders van wie de woningen worden gesloopt en roept vragen op zoals: 'Hoe kom ik aan een andere woning?' en 'Voor welke vergoeding kom ik in aanmerking?'. Om vooraf helderheid te bieden, beschrijft dit sociaal statuut alle zaken die in een slooptraject aan de orde komen en voor bewoners belangrijk zijn. Het beschrijft de rechten en plichten van de huurders en van Casade. Zo zijn in dit sociaal statuut de financiële vergoedingen, diensten en rechten voor begeleiding geregeld voor de huurders van wie de woning wordt gesloopt.

Het sociaal *statuut* sloop geldt voor alle woningen die door Casade worden gesloopt. De sloopaanpak kan verschillend zijn. Daarom worden er voor elk project precieze afspraken gemaakt. Deze worden vastgelegd in een sociaal *plan* sloop.

In dit sociaal statuut staan twee keuzeregelingen: het 'Recht op terugkeer' en 'Hurgewenning'. Deze regelingen gelden alleen als deze voor het project zijn vastgesteld door Casade en in een sociaal plan staan.

Casade weet wat het voor de huurders betekent om te moeten verhuizen en zal zich maximaal inspannen om dat proces goed te laten verlopen. Aan de andere kant vraagt zij de huurders dringend om aan dat proces maximaal mee te werken.

Dit sociaal statuut is tot stand gekomen in samenwerking met en met instemming van de Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade (Stichting SHC) en is afgestemd met de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk. Ook een sociaal plan heeft de instemming van de SHC nodig.

Casade, juli 2018

Inhoud

Inleiding	1
1 Definities	3
2 Algemeen	4
2.1 Toepassing	4
2.2 Werkingsgebied	4
2.3 Wetten en regels	4
3 Communicatie met de huurders	4
3.1 Vooraankondiging	4
3.2 Sloopbesluit	4
3.3 Informatie over het sloopbesluit	4
3.4 Planning werkzaamheden	4
3.5 Huisbezoek	5
3.6 Informatiepunt	5
3.7 Contactpersoon	5
3.8 Nieuwsbrief	5
4 Herhuisvesting	5
4.1 Blijvend wonen in een geschikte andere woning	5
4.2 Tijdelijk wonen in afwachting van mogelijk terugkomen (wisselwoning)	5
4.3 Inschrijving	6
4.4 Extra urgentie	6
4.5 Reageren op een woning	6
4.6 Toewijzen van een woning	6
5 Verhuizing	7
5.1 Sloopwoning	7
5.2 Wisselwoning	7
5.3 Afvalcontainers	7
5.4 Tuin	7
5.5 Achtergelaten zaken	7
5.6 Asbest	7
5.7 Recht op terugkeer	7
5.8 Spijtoptanten	8
5.9 Aangepaste woning	8
5.10 Onderhoud sloopwoning	8
5.11 Inleveren sleutels	8
6 Betaalbaarheid	8
6.1 Huurgewenning	8
6.2 Geen dubbele huur	9
6.3 Huur vastzetten	9
7 Vergoedingen	9
7.1 Verhuiskostenvergoeding	9
7.2 Betaling verhuiskostenvergoeding	9
7.3 Vergoeding wisselwoning	9
8 Zelfaangebrachte voorzieningen	10
8.1 Vergoeding ZAV	10
8.2 Vergoeding stoffering	10
8.3 Betaling vergoeding ZAV en stoffering	10
9 Dienstverlening voor de huurders	10
9.1 Afvoer materialen	10
9.2 Hulp voor ouderen en mindervaliden	10
9.3 Verhuisdozen	10
9.4 Verhuiskaarten	10
9.5 Extra diensten tegen betaling	11
10 Beheer en leefbaarheid	11
11 Hardheidsclausule	11
12 Geschillenregeling	11
13 Vaststelling en evaluatie	11

1 Definities

Gemeenten

De gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk.

Huurder

Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon met wie Casade een huurovereenkomst heeft gesloten.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst over de huur van (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en Casade.

Passend toewijzen

Bij het toewijzen van woningen wordt gekeken of de huurprijs van de woning past bij het inkomen en de huishoudgrootte van de huurder. Deze regels zijn wettelijk bepaald.

Peildatum

De datum waarop het sociaal statuut en het sociaal plan voor een project ingaan.

Plangebied

Het geografisch gebied waarvoor één omvattend projectplan wordt gemaakt met onder andere sloop.

SHC (Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade)

De huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg tussen huurders en Casade, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder.

Sloop

Het afbreken van de woning waardoor voortzetting van de huurovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a. Burgerlijk Wetboek, niet mogelijk is.

Sloopwoning

De woning die door Casade wordt gesloopt.

Sociaal plan

Het document, gebaseerd op het sociaal statuut, dat het sloopproject beschrijft en de daarvoor geldende maatregelen en regelingen.

WiZ (Woning in Zicht)

Het systeem dat woningen in de regio Midden-Brabant verdeelt. Hierin presenteert Casade haar vrijkomende woningen en kunnen woningzoekenden reageren.

2 Algemeen

2.1 Toepassing

Het sociaal statuut geldt voor alle woningen van Casade die worden gesloopt.

2.2 Werkingsgebied

Het sociaal statuut geldt voor de huurders die:

- een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en
- echt in de woning wonen.

Het sociaal statuut geldt niet bij huurovereenkomsten:

- die zijn afgesloten volgens artikel 22a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (o.a. voor woningen die tijdelijk verhuurd worden)
- die door de huurders zijn opgezegd vóór het bekend maken van het sloopbesluit of
- waarvoor een ontbindingsprocedure in behandeling is of wordt gemaakt.

Degene die op het adres van de huurder inwoont, heeft geen recht op het sociaal statuut en de hierin opgenomen maatregelen of regelingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.

2.3 Wetten en regels

De regels in dit sociaal statuut zijn extra of sluiten aan op de bestaande wetten en regels. Natuurlijk blijven alle wettelijke rechten en plichten van de huurders gelden en zal Casade deze respecteren. In dit sociaal statuut staan vooral zaken die Casade aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

3 Communicatie met de huurders

3.1 Vooraankondiging

Casade maakt haar bedoeling om te gaan slopen aan de huurders bekend met een persoonlijke brief, ondertekend door de directeur-bestuurder van Casade. Hiermee start het proces om de sloop voor te bereiden.

3.2 Sloopbesluit

Na de voorbereiding neemt Casade al dan niet een sloopbesluit en bepaalt, als tot sloop wordt besloten, de peildatum. Als het project heel groot is, kan Casade besluiten tot een aanpak in fases. Per plangebied wordt dan een sloopbesluit genomen.

3.3 Informatie over het sloopbesluit

Direct na het sloopbesluit informeert Casade de huurders via een persoonlijke brief. Daarbij ontvangen zij een informatiemap met daarin in ieder geval het sociaal statuut, het sociaal plan en informatie over de rechten en plichten uit het sociaal statuut.

3.4 Planning werkzaamheden

De periode tussen bekendmaking van het sloopbesluit en de start van de sloopwerkzaamheden is minimaal 12 maanden. In het sociaal plan staat de exacte periode tussen sloopbesluit en start sloop.

Als de plannen fors vertragen of door een bestemmingsplan, wettelijke regelingen of andere omstandigheden niet kunnen doorgaan, gaat Casade in overleg met de gemeenten en de SHC. Hierdoor kan het sociaal statuut worden onderbroken of stopgezet.

3.5 Huisbezoek

Zo snel mogelijk na de vooraankondiging of het sloopbesluit bezoekt Casade de huurders en:

- informeert de huurders (verder) over de te volgen procedure;
- informeert de huurders (verder) over hun rechten en plichten;
- inventariseert de (woon-)wensen van de huurders;
- inventariseert de door de huurders zelfaangebrachte voorzieningen;
- inventariseert de aanwezigheid van bijzondere begeleiding of zorg;
- inventariseert de behoefte aan extra begeleiding;
- inventariseert de woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- bespreekt bijzondere situaties.

Casade legt de afspraken die tijdens de huisbezoeken worden gemaakt schriftelijk vast en de huurders krijgen hiervan een kopie.

3.6 Informatiepunt

Als de grootte van het project hier om vraagt en geen andere voorziening vrij is, richt Casade in de directe omgeving van de te slopen woningen een informatiepunt in. Op vaste tijden kunnen de huurders hier informatie krijgen over het sloopproject.

3.7 Contactpersoon

Casade benoemt een contactpersoon, die tijdens het gehele proces van herhuisvesting en sloop de vaste contactpersoon van de huurders is. De contactpersoon spreekt met de huurders en helpt bij procedures en regelingen.

De contactpersoon houdt voor de huurders regelmatig een spreekuur, als het kan in het informatiepunt. De huurders kunnen de contactpersoon gedurende de looptijd van het slooptraject uitnodigen voor een huisbezoek.

Casade is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden binnen de telefonische openingstijden bereikbaar voor vragen en klachten van de huurders.

3.8 Nieuwsbrief

Casade informeert de huurders regelmatig via nieuwsbrieven over de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van de sloop.

Casade informeert bewoners van woningen in de buurt die niet worden gesloopt, regelmatig over de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

4 Herhuisvesting

Voor een vervangende woning kunnen de huurders kiezen uit twee mogelijkheden:

- Blijvend wonen in een geschikte andere woning
- Tijdelijk wonen in afwachting van mogelijk terugkomen (wisselwoning)

4.1 Blijvend wonen in een geschikte andere woning

De huurders krijgen op woningen van Casade in WiZ voorrang op andere woningzoekenden. WiZ gebruikt hiervoor het woord 'herstructureerder'.

Bij het accepteren van een nieuwe woning vervalt het recht op terugkeer (zie 5.7). De regeling spijtoptanten (zie 5.8) geldt wel.

4.2 Tijdelijk wonen in afwachting van mogelijk terugkomen (wisselwoning)

Bij een wisselwoning gelden de regels voor passend toewijzen niet. De huurprijs van een wisselwoning is hetzelfde als de huurprijs van de sloopwoning, behalve als de huurprijs van de

wisselwoning lager is dan de huurprijs van de sloopwoning. Dan betalen de huurders de lagere huurprijs.

De verplichtingen die gelden voor de wisselwoning worden beschreven in een tijdelijke huurovereenkomst.

Casade biedt een wisselwoning schoon en gestoffeerd aan de tijdelijke huurder aan.

Als het recht op terugkeer geldt, krijgen de huurders voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het plangebied. Toewijzing van een nieuwbouwwoning gebeurt volgens de regels in het sociaal plan en volgens de regels voor passend toewijzen.

4.3 Inschrijving

De huurders worden vanaf de peildatum ingeschreven als woningzoekenden, behalve als de huurders al eerder als woningzoekenden ingeschreven stonden. De huurders ontvangen een bewijs van inschrijving.

De huurders die al eerder ingeschreven stonden, houden na de verhuizing hun opgebouwde inschrijftijd.

De huurders betalen geen inschrijfgeld, ook niet als de inschrijving na een jaar verlengd moet worden.

4.4 Extra urgentie

De huurders die zes maanden vóór de datum waarop de sloop gepland is nog geen vervangende woning hebben, krijgen vanaf dat moment voorrang op alle urgentiegroepen bij reactie op een woning van Casade.

Casade biedt in deze situatie de huurders ook zelf woningen aan, die voldoen aan de regels van passend toewijzen.

4.5 Reageren op een woning

De huurders reageren zelf op het woningaanbod van Casade via WiZ. Casade helpt de huurders die ondersteuning nodig hebben bij het digitaal reageren en kan, met toestemming van de huurders, namens de huurders reageren op het woningaanbod.

De huurders die bij een andere verhuurder een nieuwe woning zoeken, hebben geen voorrang op andere woningzoekenden.

4.6 Toewijzen van een woning

Bij het toewijzen van een woning gebruikt Casade de regels van passend toewijzen. Hierop wordt alleen een uitzondering gemaakt voor de huurders van wie het huidig verzamelinkomen te hoog is en daarmee niet voldoet aan de regels van passend toewijzen.

Als op een woning meerdere huurders reageren, geldt de volgende voorrangregeling (als sprake is van een aanpak in fases, geldt deze regeling per fase):

- a. De huurders die de woning blijvend willen bewonen, gaan voor op de huurders die de woning tijdelijk willen bewonen;
- b. De huurders die Casade passend kan toewijzen gaan voor op huurders die Casade niet passend kan toewijzen;
- c. Bij dezelfde inschrijfdatum gaan de huurders die het langst in de sloopwoning wonen voor;
- d. Bij dezelfde inschrijfdatum gaan de huurders van 65 jaar en ouder voor op jongere huurders;
- e. Als de huurders even lang zijn ingeschreven én in de sloopwoning wonen, wordt de volgorde bepaald door loting.

5 Verhuizing

Bij de verhuizing geldt voor huurders van een sloopwoning de standaard aanpak van Casade. In de informatiemap die de huurders ontvangen bij het sloopbesluit, staat een beschrijving van deze aanpak.

5.1 Sloopwoning

De huurders zeggen de huurovereenkomst van de sloopwoning op. Als dat tenminste zes maanden voor de sloopdatum nog niet is gebeurd, zegt Casade de huurovereenkomst van de sloopwoning op. Dit als officiële stap om de overeenkomst te beëindigen, maar ook om zeker te zijn dat huurders meewerken aan het plan.

De huurders moeten hun woning leeg, bezemschoon en vrij van ongedierte opleveren. De huurders mogen alle zaken weghalen die zij in en aan de woning hebben gemaakt. Zij mogen ook zaken weghalen, die zij met een vergoeding van Casade hebben gemaakt. In dat geval is de voorwaarde in 8.1 niet van toepassing.

5.2 Wisselwoning

Casade maakt met de huurders afspraken over hoe zij hun wisselwoning achterlaten als zij verhuizen naar de nieuwe woning. Als de huurders schade hebben gemaakt in de wisselwoning, moeten zij de schade vergoeden. Dit geldt ook voor de stoffering, inboedel en inventaris die al in de woning waren. Casade mag deze schade aftrekken van de vergoedingen waar de huurders volgens dit sociaal statuut recht op hebben. Als de huurders tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning en huisraad op moeten slaan, zorgt Casade voor de extra opslagruimte die nodig is.

5.3 Afvalcontainers

De afvalcontainers moeten bij het weggaan van de woning leeg zijn. Casade levert de containers in bij de gemeente. Wordt in de woning gewerkt met afvalpasjes, dan moeten de huurders deze bij het weggaan van de woning aan Casade geven.

5.4 Tuin

Een schutting, heg of andere tuinrichting hoeven de huurders niet weg te halen.

5.5 Achtergelaten zaken

Als zaken in en bij de woning worden achtergelaten die de huurders weg hadden moeten halen, haalt Casade die op kosten van de huurders weg. Het gaat dan bijvoorbeeld om zaken die gevaarlijk kunnen zijn voor woningen er omheen, klein chemisch afval, (grof) huisvuil of zaken die aantoonbaar leiden tot hogere sloopkosten. Deze kosten worden afgetrokken van de vergoedingen waar de huurder volgens dit sociaal statuut recht op heeft.

5.6 Asbest

De huurders mogen zelfaangebrachte voorzieningen achterlaten, die met toestemming van Casade zijn aangebracht en asbest bevatten. Deze worden in opdracht en op kosten van Casade weggehaald.

5.7 Recht op terugkeer

Dit is een keuzeregeling; in het sociaal plan staat of 'Recht op terugkeer' geldt. Als deze regeling in het sociaal plan staat, dan geldt het volgende:

De huurders die door de sloop uit hun woning moeten, hebben het recht op terugkeer in vervangende nieuwbouw in het plangebied. Dit terugkeerrecht is niet altijd een woning op precies dezelfde plaats of op bijvoorbeeld dezelfde verdieping of plek vergeleken met de lift.

Als binnen één complex meerdere huurders het terugkeerrecht willen gebruiken voor een bepaalde woning, bepaalt loting wie deze woning krijgt. Als meer huurders het terugkeerrecht willen gebruiken dan het aantal woningen dat teruggebouwd wordt, bepaalt loting welke huurders kunnen terugkeren.

5.8 Spijtoptanten

De huurders die door sloop een andere woning hebben geaccepteerd en niet kunnen wennen aan hun nieuwe woonomgeving, kunnen tussen drie en zes maanden na hun verhuizing opnieuw een andere woning vragen. Voor de behandeling van deze vraag gebruikt Casade paragraaf 4.5 en 4.6 van dit sociaal statuut. De spijtoptant maakt in dat geval geen aanspraak op de andere afspraken en vergoedingen in dit sociaal statuut.

5.9 Aangepaste woning

Als in de sloopwoning hulpmiddelen zijn vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning of het Casade-beleid 'Wonen en zorg', dan worden deze in de nieuwe woning waar mogelijk opnieuw geplaatst.

5.10 Onderhoud sloopwoning

Tot aan de sloop krijgt de woning sober onderhoud. Dat betekent dat alleen het noodzakelijke onderhoud wordt uitgevoerd. Casade houdt de woning wind- en waterdicht en de woning voldoet aan alle noodzakelijke veiligheidseisen.

Reparaties kunnen in deze periode op de normale manier worden aangevraagd. Casade lost deze verzoeken met sober onderhoud op.

5.11 Inleveren sleutels

Voordat de huurders verhuizen wordt een rapport gemaakt van de woning, dat door Casade en de huurders ondertekend wordt. Maximaal twee maanden na de sleuteluitreiking van de nieuwe woning overhandigen de huurders de sleutels van de sloopwoning aan Casade en leveren hiermee de sloopwoning op. Bij de huurders inwonende personen moeten meeverhuizen of in elk geval niet later dan de huurders uit de woning weggaan.

6 Betaalbaarheid

6.1 Huurgewenning

Dit is een keuzeregeling; in het sociaal plan staat of 'Huurgewenning' geldt. Als deze regeling in het sociaal plan staat, dan geldt het volgende:

De huurders krijgen huurgewenning als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De nieuwe huurprijs moet minimaal € 50,- hoger zijn dan de oude netto huurprijs.
- Het gezamenlijke belastbaar inkomen is niet hoger dan € 36.000,- bruto en de nieuwe woning past volgens de voorwaarden van passend toewijzen.
- Het bedrag van huurgewenning wordt bij de start van de nieuwe huurovereenkomst bepaald. Dit bedrag is het verschil tussen de netto huurprijs van de sloopwoning en de netto huur van de nieuwe woning. Veranderingen in inkomen of huurprijs na de start van de nieuwe huurovereenkomst, hebben geen invloed op het vastgestelde bedrag.
- Huurgewenning wordt berekend over de te betalen huur, na aftrek van de huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van huurgewenning moet huurtoeslag aanvragen. Bij de aanvraag van huurgewenning moet de huurder de beslissing huurtoeslag laten zien.
- In de tussentijd veranderen de vastgestelde bedragen niet, ook niet als de huurtoeslag verandert die huurder krijgt.
- Huurgewenning geldt alleen voor huurders van Casade. Als huurders de huurovereenkomst opzeggen, stopt de huurgewenningsbijdrage.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan geldt huurgewenning voor een periode van vier jaar en vergoedt Casade:

- in het 1^e jaar 100% van de netto huurstijging
- in het 2^e jaar 75% van de netto huurstijging
- in het 3^e jaar 50% van de netto huurstijging
- in het 4^e jaar 25% van de netto huurstijging

6.2 Geen dubbele huur

Op de datum dat de huurovereenkomst van de nieuwe woning ingaat of de akte van de koopwoning passeert, stopt de huurbetaling voor de sloopwoning. De andere afspraken in de huurovereenkomst blijven gelden.

6.3 Huur vastzetten

Vanaf de peildatum worden de huurprijzen vastgezet, totdat de huurovereenkomst stopt. De huurders krijgen geen huurverhoging óf verlaging, zolang zij in de sloopwoning wonen. De betaling van de servicekosten loopt op de normale manier door.

7 Vergoedingen

7.1 Verhuiskostenvergoeding

Aan de huurders die moet verhuizen omdat hun woningen worden gesloopt, geeft Casade een vergoeding voor de kosten van verhuizing en het inrichten van de nieuwe woning.

De verhuiskostenvergoeding is € 5.993,- (prijspeil 2018). Deze vergoeding is in het Burgerlijk Wetboek, boek 7: 275 lid 4 bepaald en wordt jaarlijks verhoogd via het CBS-prijnsindexcijfer.

Als de huurders het recht op terugkeer willen gebruiken en naar een wisselwoning verhuizen, krijgen zij deze verhuiskostenvergoeding maar één keer.

7.2 Betaling verhuiskostenvergoeding

Casade betaalt 75% van de verhuiskostenvergoeding binnen 14 dagen nadat de huur van de sloopwoning of wisselwoning is opgezegd. De overgebleven 25 % wordt uitbetaald binnen 14 dagen na inlevering van de sleutels van de sloopwoning of wisselwoning.

Van de verhuiskostenvergoeding worden de volgende bedragen afgetrokken:

- Het bedrag dat huurders van de gemeente of overheidsdienst krijgen als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing;
- Huurachterstand uit de beëindigde huurovereenkomst met Casade, behalve als de huurders met Casade een betalingsregeling of budgetondersteuning hebben;
- Extra diensten (zie 9.5) die de huurders kopen vanuit het sociaal plan.

7.3 Vergoeding wisselwoning

Aan de huurders die gebruikmaken van het recht op terugkeer, biedt Casade een wisselwoning. De huurders krijgen in dat geval een vergoeding van maximaal € 900,-.

Als de huurders toch het recht op terugkeer niet gebruiken, dan wordt de vergoeding wisselwoning van de verhuiskostenvergoeding afgetrokken. Als de huurders de verhuiskostenvergoeding willen krijgen voor de wisselwoning, dan geldt de vergoeding wisselwoning niet.

8 Zelfaangebrachte voorzieningen

De huurders die zelf iets in hun woning hebben veranderd (ZAV) mogen dit weghalen en meenemen.

8.1 Vergoeding ZAV

De huurders die de voorzieningen laten zitten, hebben recht op een vergoeding voor de ZAV als:

- deze een verbetering of toevoeging is voor de woning;
- deze door henzelf zijn gemaakt of betaald vóór de peildatum. Als de ZAV van de vorige huurder is overgenomen, geldt de vergoeding niet.

De hoogte van de vergoeding wordt bepaald door de kosten van de ZAV. Deze kosten moeten door huurders aantoonbaar worden gemaakt. Van deze kosten trekt Casade de waardevermindering van de ZAV af. Casade gebruikt daarbij dezelfde afschrijvingstermijnen als bij haar algemeen ZAV-beleid. Na huuropzegging door de huurder inventariseert Casade de ZAV en bepaalt de hoogte van de vergoeding.

Voor reparaties die huurders zelf hebben uitgevoerd, krijgen zij geen vergoeding.

8.2 Vergoeding stoffering

De huurders hoeven vloerbedekking, gordijnrails, vitrage en overgordijnen niet weg te halen. Als deze zaken in de woning blijven en in een acceptabele staat verkeren, krijgen de huurders hiervoor een totale vergoeding van € 75,-. Deze vergoeding wordt bij de oplevering van de woning bepaald.

8.3 Betaling vergoeding ZAV en stoffering

De vergoeding voor ZAV en stoffering wordt betaald binnen 14 dagen na het opleveren van de woning en het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

9 Dienstverlening voor de huurders

Casade geeft bij verhuizing op verschillende manieren ondersteuning, bijvoorbeeld hulp bij verhuizing of het uitlenen van middelen en materialen.

9.1 Afvoer materialen

In het sociaal plan staat beschreven op welke manier grote spullen in huis, grof vuil en ander afval weggehaald kunnen worden.

9.2 Hulp voor ouderen en mindervaliden

Huurders ouder dan 65 jaar en mindervaliden kunnen voor kleine klusjes maximaal twee dagdelen (acht uren) gratis hulp krijgen van Casade. Bijvoorbeeld bij het uit elkaar halen van zaken in/aan de sloopwoning en het weer in elkaar zetten hiervan in de nieuwe woning.

9.3 Verhuisdozen

Huurders die geen verhuisbedrijf huren, kunnen via Casade vier weken lang verhuisdozen gebruiken. Casade stelt hiervoor maximaal 20 verhuisdozen beschikbaar. Dit geldt ook voor de tweede verhuizing, als de huurders gebruik maken van het terugkeerrecht.

9.4 Verhuiskaarten

Casade geeft de huurders maximaal 50 verhuiskaarten om familie en vrienden te informeren over de verhuizing. Huurders krijgen deze kaarten direct na ontvangst van de acceptatie van de nieuwe woning. Dit geldt ook voor de tweede verhuizing, als de huurders gebruik maken van het terugkeerrecht. Natuurlijk kunnen huurders ook de diensten van PostNL gebruiken.

9.5 Extra diensten tegen betaling

In het sociaal plan staan extra diensten die de huurders kunnen kopen of betalen via de vergoeding die voor de huurders gelden. Casade geeft de huurders een prijslijst van extra diensten tijdens de verhuisperiode.

Als de huurders een extra dienst willen gebruiken, melden zij dit op de manier zoals beschreven in het sociaal plan.

10 Beheer en leefbaarheid

Gemeenten, SHC en Casade werken tijdens de sloop extra aan de leefbaarheid van het plangebied. Zij overleggen over maatregelen om de leefbaarheid te verzekeren. Daarbij kan worden gedacht aan:

- het afsluiten van achterpaden, zodat onbevoegden niet in leegstaande woningen kunnen komen;
- het verscherpen van toezicht door bewaking;
- het aanwijzen van een centraal aanspreekpunt voor ongewenste zaken;
- het maken van controle-afspraken met politie (extra surveillance);
- het tijdelijk verhuren of laten gebruiken van leeggekomen woningen om kraken en ongewenste bewoning te voorkomen. Als de datum van sloop dichterbij komt, zullen de woningen voor gebruik ongeschikt gemaakt worden en worden er veiligheidsmaatregelen getroffen, bijvoorbeeld door het 'dichtplanken' van woningen;
- de aanwezigheid van gordijnen en vloerbedekking (zie 8.2). Als de huurders deze niet laten hangen, zorgt Casade voor gordijnen.

11 Hardheidsclausule

Als gebruikmaken van dit sociaal statuut voor huurders tot een bijzondere onredelijke situatie leidt, kunnen de huurders Casade vragen om van het sociaal statuut af te wijken. Casade beslist hierop schriftelijk naar de huurder binnen 30 dagen en met redenen waarom.

12 Geschillenregeling

Meningsverschillen die ontstaan door of te maken hebben met dit sociaal statuut, worden voorgelegd aan de 'Toetsingscommissie sociaal statuut sloop'. Deze commissie behandelt schriftelijke klachten van huurders over de manier waarop Casade invulling geeft aan de afspraken van het sociaal statuut en het sociaal plan.

13 Vaststelling en evaluatie

Het sociaal statuut is door Casade vastgesteld op 10 juli 2018 en wordt elke twee jaar door Casade besproken met de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk en de SHC.