

# Sociaal statuut sloop



**casade**  
zo wil ik wonen

# 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 moet Casade over het reglement overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin ze werkt. Dit sociaal statuut sloop is het reglement zoals bedoeld in de Woningwet. Het is een aanvulling op de wettelijke regels in het Burgerlijk Wetboek 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 huurder van wie de woning wordt gesloopt en roept vragen op zoals: "Hoe kom ik aan een andere woning?" en "Heb ik recht op een vergoeding?". Om vooraf helderheid te geven, beschrijft dit sociaal statuut onderwerpen die in een slooptraject aan de orde komen en voor bewoners belangrijk zijn. Het beschrijft de rechten en plichten van de huurder en van Casade. Zo zijn in dit sociaal statuut de financiële vergoedingen, diensten en rechten voor begeleiding geregeld voor de huurder van wie de woning wordt gesloopt.

Het sociaal statuut sloop geldt voor alle woningen die Casade sloopt. De sloopaanpak kan verschillend zijn. Daarom worden voor elk project precieze afspraken gemaakt en vastgelegd in een sociaal plan sloop.

In dit sociaal statuut staan twee keuzeregelingen: 'voorrang bij terugkeer' en 'wisselwoning'. Deze regelingen gelden alleen als deze voor het project zijn vastgesteld en in het sociaal plan staan.

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

Dit sociaal statuut is samen met de Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade (SHC) gemaakt en goedgekeurd. Verder is dit statuut besproken met de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk. Ook een sociaal plan heeft de goedkeuring van de SHC nodig.

Casade, april 2022

## 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 huurder .....	4
3.1 Sloopbesluit .....	4
3.2 Planning werkzaamheden .....	4
3.3 Persoonlijk contact .....	4
3.4 Informatiepunt .....	5
3.5 Contactpersoon .....	5
3.6 Nieuwsbrief .....	5
4 Een andere woning.....	5
4.1 Met voorrang verhuizen naar een andere woning van Casade .....	5
4.2 Met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw.....	5
4.3 Een wisselwoning gebruiken (als dit volgens het sociaal plan geldt).....	5
4.4 Spijt van verhuiskeuze .....	6
4.5 Inschrijving.....	6
4.6 Reageren op een woning.....	6
4.7 Actieve hulp bij woning zoeken.....	6
4.8 Passend toewijzen van een woning .....	6
4.9 Volgorde van voorrang in WiZ.....	6
5 De verhuizing.....	7
5.1 Huuropzegging sloopwoning.....	7
5.2 Achterlaten van sloopwoning.....	7
5.3 Achterlaten van wisselwoning (als die wordt aangeboden) .....	7
5.4 Afvalcontainers.....	7
5.5 Tuin.....	7
5.6 Asbest .....	7
5.7 Aangepaste woning .....	7
5.8 Inleveren sleutels .....	7
6 Betaalbaarheid .....	8
6.1 Huurgewenning .....	8
6.2 Geen dubbele huur.....	8
6.3 Huurprijs verandert niet.....	8
7 Vergoedingen .....	8
7.1 Verhuiskostenvergoeding.....	8
7.2 Betaling verhuiskostenvergoeding .....	9
7.3 Vergoeding bij terugkeer naar de nieuwbouw of bij gebruik wisselwoning.....	9
7.4 Vergoeding ZAV .....	9
7.5 Vergoeding stoffering.....	9
8 Dienstverlening voor de huurders.....	10
8.1 Afval weghalen .....	10
8.2 Hulp voor ouderen en mindervaliden .....	10
8.3 Verhuisdozen.....	10
8.4 Verhuiskaarten .....	10
9 Beheer en leefbaarheid .....	10
9.1 Onderhoud sloopwoning.....	10
10 Hardheidsclausule .....	10
11 Geschillenregeling .....	11
12 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 een (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 gebied waarvoor één totaal projectplan wordt gemaakt.

## **SHC (Stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Casade)**

De huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg tussen huurders en Casade, volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder.

## **Sloop**

Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 7:274 lid 3 BW

## **Sloopbesluit**

Het door de directeur bestuurder van Casade genomen besluit tot sloop.

## **Sloopwoning**

De woning die door Casade wordt gesloopt.

## **Sociaal plan**

Het document, gebaseerd op het sociaal statuut, met de maatregelen en regelingen die gelden voor het plangebied.

## **Wisselwoning**

Een sloopwoning in een latere fase van het plangebied, waar de huurder tijdelijk kan wonen totdat hij terugkeert naar de nieuwbouw in de eerdere fase (indien van toepassing).

## **WiZ (Woning in Zicht)**

Het systeem dat woningen in de regio Midden-Brabant verdeelt. Op [www.woninginzicht.nl](http://www.woninginzicht.nl) presenteert Casade haar vrijkomende woningen en kunnen woningzoekenden reageren.

## 2 Algemeen

### 2.1 Toepassing

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

### 2.2 Werkingsgebied

Het sociaal statuut geldt voor de huurder in een te slopen woning die op het moment dat een sloopbesluit wordt genomen:

- een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op dat adres staat ingeschreven en
- echt in de woning woont.

Het sociaal statuut geldt niet bij een huurovereenkomst:

- die is afgesloten volgens artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (onder andere voor woningen die tijdelijk verhuurd worden);
- die door de huurder is opgezegd vóór het bekend maken van het sloopbesluit, of
- waarvoor een procedure tot stoppen van de huurovereenkomst in behandeling is of wordt gemaakt.

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

### 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 huurder gelden en respecteert Casade deze. In dit sociaal statuut staan vooral zaken die Casade aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

## 3 Communicatie met de huurder

### 3.1 Sloopbesluit

Casade neemt een sloopbesluit en informeert de huurder met een persoonlijke brief over dat besluit en de peildatum. Daarbij ontvangt de huurder een informatiemap met daarin in ieder geval dit sociaal statuut, het sociaal plan en informatie over het verhuisproces.

### 3.2 Planning werkzaamheden

De periode tussen de peildatum en de start van de sloopwerkzaamheden is minstens 12 maanden. In het sociaal plan staat de precieze periode tussen de peildatum en start sloop.

Als de plannen flink vertragen of door een bestemmingsplan, wettelijke regelingen of andere omstandigheden niet kunnen doorgaan, overlegt Casade met de gemeenten en de SHC. Hierdoor kan het sociaal statuut worden onderbroken of stopgezet. Huurders worden hierover zo snel mogelijk geïnformeerd.

### 3.3 Persoonlijk contact

Zo snel mogelijk na de brief over het sloopbesluit neemt Casade contact op met de huurder voor een persoonlijk gesprek en:

- beantwoordt de vragen die spelen bij de huurder;
- vertelt de huurder over de te volgen procedure;
- vertelt de huurder over zijn rechten en plichten;
- vraagt naar de (woon-)wensen van de huurder;
- bekijkt de door de huurder zelfaangebrachte veranderingen (ZAV);
- onderzoekt of de huurder bijzondere begeleiding of zorg heeft;

- vraagt of de huurder extra begeleiding nodig heeft;
- bekijkt eventuele woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- bespreekt eventuele bijzondere situaties.

Casade noteert en ondertekent de afspraken die tijdens de gesprekken worden gemaakt en de huurder krijgt hiervan een kopie als hij dat wil.

### **3.4 Informatiepunt**

Afhankelijk van de grootte van het project, maakt Casade in de directe omgeving van de sloopwoningen een informatiepunt. Op vaste tijden kan de huurder hier terecht met vragen of voor informatie over het sloopproject.

### **3.5 Contactpersoon**

Casade benoemt een medewerker die, tijdens het hele proces van verhuizing en sloop, de vaste contactpersoon van de huurder is. De contactpersoon geeft bijvoorbeeld uitleg over procedures en regelingen in dit sociaal statuut.

De contactpersoon is regelmatig aanwezig in het plangebied, als het kan in het informatiepunt. De huurder kan de contactpersoon tijdens het slooptraject uitnodigen voor een persoonlijk gesprek. Casade is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden bereikbaar voor vragen en opmerkingen van de huurder.

### **3.6 Nieuwsbrief**

Casade informeert de huurder regelmatig via nieuwsbrieven over 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 Een andere woning**

De huurder krijgt voorrang op andere woningzoekenden en kan met voorrang verhuizen naar een andere huurwoning van Casade. Als hij wil mag de huurder terugkeren naar de nieuwbouw in het plangebied, zodra die klaar is.

Als het sloopproject uit twee of meer fases bestaat, kan de huurder ook kiezen voor een wisselwoning en daarna terugkeren naar de nieuwbouw in een eerdere fase in het plangebied.

### **4.1 Met voorrang verhuizen naar een andere woning van Casade**

De huurder krijgt voor woningen van Casade in WiZ voorrang op andere woningzoekenden. WiZ gebruikt hiervoor het woord 'herstructureerder'. Bij het accepteren van een andere woning vervalt de voorrang. Met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw blijft wél geldig. Vlak voordat de nieuwe woningen op WiZ komen, geeft Casade de huurder die dat wil als eerste de mogelijkheid om hiernaar terug te keren.

### **4.2 Met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw**

De huurder die zijn woning moet verlaten heeft voorrang bij terugkeer naar vervangende nieuwbouw in het plangebied. Deze voorrang bij terugkeer geeft geen recht op een woning die precies op dezelfde plaats, verdieping of afstand van de lift staat als zijn sloopwoning. Als binnen het plangebied meerdere huurders voorrang bij terugkeer willen voor een bepaalde woning, gelden de regels van artikel 4.9 'Volgorde van voorrang in WiZ'. Als het aantal huurders dat met voorrang wil terugkeren groter is dan het aantal woningen dat teruggebouwd wordt, bepaalt loting welke huurders kunnen terugkeren.

### **4.3 Een wisselwoning gebruiken (als dit volgens het sociaal plan geldt)**

Een wisselwoning wordt alleen aangeboden als het project uit twee of meer fases bestaat. In het sociaal plan staat of de huurder een wisselwoning kan gebruiken.

Bij het verhuizen naar 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 betaalt de huurder de lagere huurprijs. De verplichtingen die gelden voor de wisselwoning worden beschreven in een tijdelijke huurovereenkomst leegstandswet. Casade biedt een wisselwoning schoon en gestoffeerd aan, dus met vloerafwerking en raambekleding.

#### **4.4 Spijt van verhuiskeuze**

Heeft een huurder een andere woning geaccepteerd en spijt van die keuze? Dan kan hij tussen drie en zes maanden na zijn verhuizing, schriftelijk en met uitleg van redenen, om een andere woning vragen.

De huurder krijgt dan opnieuw voorrang:

- tot en met de publicatie van de nieuwbouwwoningen van het plangebied op WiZ, of
- tot maximaal 1 jaar na het ingaan van die nieuwe voorrang.

Voor de behandeling van deze vraag gebruikt Casade paragraaf 4.6 en 4.9 van dit sociaal statuut. De huurder heeft in dat geval geen recht op de andere afspraken en vergoedingen in dit sociaal statuut.

#### **4.5 Inschrijving**

De huurder wordt vanaf de peildatum ingeschreven als woningzoekende in WiZ. Hij ontvangt de gegevens van zijn nieuwe inschrijving. Als de huurder al eerder als woningzoekende stond ingeschreven, houdt hij zijn opgebouwde inschrijftijd.

De huurder hoeft geen inschrijfkosten als woningzoekende te betalen over de periode van de peildatum tot aan het moment dat hij de nieuwe woning accepteert.

#### **4.6 Reageren op een woning**

De huurder reageert zelf met voorrang op het woningaanbod van Casade via WiZ. Casade helpt de huurder die ondersteuning vraagt bij het digitaal reageren en kan, met toestemming van de huurder, namens hem reageren op het woningaanbod. De huurder krijgt alleen voorrang op woningen van Casade. Het is wel mogelijk om te reageren op woningen die niet van Casade zijn, maar bij andere corporaties krijgt de huurder geen voorrang op andere woningzoekende.

#### **4.7 Actieve hulp bij woning zoeken**

Als de huurder zes maanden vóór de geplande sloopdatum nog geen andere woning heeft gevonden, dan helpt Casade actief bij het zoeken ernaar. Casade biedt in deze situatie de huurder ook zelf woningen aan via WiZ, die voldoen aan de regels van passend toewijzen.

#### **4.8 Passend toewijzen van een woning**

Casade gebruikt de wettelijke regels van passend toewijzen. De huurprijs van de woning moet dus passen bij het inkomen en de huishoudgrootte van de huurder. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor de huurder met een te hoog (verzamel)inkomen. Deze huurder mag één huurklasse lager reageren dan de wettelijke regels van passend toewijzen.

#### **4.9 Volgorde van voorrang in WiZ**

WiZ heeft meerdere voorrangsregelingen met een einddatum. De voorrang met de vroegste einddatum gaat vóór de voorrang met een latere einddatum. Als meerdere huurders uit hetzelfde sloopproject reageren op een woning in WiZ, geldt deze volgorde:

- a. De huurder met een passend inkomen gaat voor op een huurder met een niet-passend inkomen.
- b. De huurder die langer in de sloopwoning woont, gaat voor op de huurder die er korter woont.
- c. Als huurders even lang in de sloopwoning wonen, gaat de huurder met de langste inschrijftijd voor.

- d. Als meerdere huurders even lang in de sloopwoning wonen én even lang staan ingeschreven, bepaalt loting, in bijzijn van de betrokken huurders, de volgorde.

Bij sloopproject in fases, geldt deze volgorde per fase.

## **5 De verhuizing**

Bij verhuizing uit een sloopwoning geldt voor de huurder de standaard aanpak van Casade. In de informatiemap die de huurder ontvangt bij het sloopbesluit, staat deze aanpak beschreven.

### **5.1 Huuropzegging sloopwoning**

De huurder zegt na acceptatie van een andere woning, de huurovereenkomst van de sloopwoning op. Het formulier voor de huuropzegging zit in de informatiemap.

Als de huurovereenkomst tussen zes en negen maanden voor de sloopdatum nog niet opgezegd is, zegt Casade de huurovereenkomst van de sloopwoning formeel op. Dit is een officiële stap om de overeenkomst te beëindigen, maar ook om zeker te zijn dat de huurder verhuist.

### **5.2 Achterlaten van sloopwoning**

De huurder moet de sloopwoning leeg, bezemschoon en zonder ongedierte achterlaten. Hij bespreekt met de opzichter welke aanpassingen hij weg moet halen die hij, met of zonder toestemming van Casade, in en aan de woning heeft aangebracht. Eventuele kosten van herstel, het niet goed achterlaten van de woning of schade aan de woning, haalt Casade af van de vergoeding waar de huurder volgens dit statuut recht op heeft.

### **5.3 Achterlaten van wisselwoning (als die wordt aangeboden)**

De huurder moet de wisselwoning leeg, bezemschoon en zonder ongedierte achterlaten. Casade maakt met de huurder afspraken over het achterlaten van de wisselwoning. Als de huurder schade heeft gemaakt in de wisselwoning, moet hij de schade betalen. Dit geldt ook voor schade aan de raambekleding, vloerafwerking of andere spullen die al in de woning waren.

Casade mag de kosten van herstel van deze schade aftrekken van de vergoedingen waar de huurder volgens dit sociaal statuut recht op heeft. Als de huurder tijdelijk verhuist naar een wisselwoning en meubels of andere spullen moet opslaan, zorgt Casade voor eventuele extra opslagruimte.

### **5.4 Afvalcontainers**

Afvalcontainers moeten bij het verlaten van de woning leeg en schoon zijn. Casade levert de containers in bij de gemeente. Als de huurder een afvalpasje heeft, moet hij dit bij het verlaten van de woning aan Casade geven.

### **5.5 Tuin**

Een schutting, heg of andere tuinrichting hoeft de huurder niet weg te halen.

### **5.6 Asbest**

De huurder mag veranderingen, die hij met toestemming van Casade heeft aangebracht en asbest bevatten, in de woning achterlaten. Deze worden in opdracht en op kosten van Casade weggehaald.

### **5.7 Aangepaste woning**

Heeft de sloopwoning hulpmiddelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning of het Casade-beleid 'Wonen en zorg'? Dan plaatst Casade deze in de nieuwe woning waar mogelijk en nodig opnieuw. Of Casade overlegt met de huurder over andere oplossingen.

### **5.8 Inleveren sleutels**

Voordat de huurder verhuist wordt een rapport gemaakt van de woning, dat Casade en de huurder ondertekenen. Maximaal twee maanden na de sleuteluitreiking van de nieuwe



woning, overhandigt de huurder de sleutels van de sloopwoning aan Casade en levert hiermee de sloopwoning op. Bij de huurder inwonende personen moeten meeverhuizen of in elk geval niet later dan de huurder uit de woning vertrekken.

## **6 Betaalbaarheid**

### **6.1 Huurgewenning**

Huurgewenning zorgt ervoor dat de huurder na de verhuizing naar een andere woning, in stappen kan wennen aan een nieuwe huurprijs.

Voor huurgewenning gelden de volgende regels:

- De netto huurprijs van de nieuwe woning (huurprijs zonder servicekosten) is minimaal € 50,- hoger dan de netto huurprijs van de oude woning (na aftrek van huurtoeslag).
- Het bruto verzamelinkomen is niet hoger dan € 39.000,- en de nieuwe woning past volgens de voorwaarden van passend toewijzen.
- Het bedrag van huurgewenning wordt bij de start van de nieuwe huurovereenkomst bepaald. Veranderingen in inkomen, huurtoeslag of huurprijs ná de start van de nieuwe huurovereenkomst, hebben geen invloed op het vastgestelde bedrag.
- Huurgewenning wordt berekend over de te betalen huur, na aftrek van eventuele huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van huurgewenning en huurtoeslag ontvangt, moet zijn meest recente beschikking huurtoeslag van de Belastingdienst inleveren. Met die gegevens maakt Casade een proefberekening en berekent de huurgewenning.
- Huurgewenning geldt alleen voor de huurder van Casade die verhuist naar een woning van Casade. Als de huurder de huurovereenkomst opzegt, stopt de bijdrage van huurgewenning op de einddatum van de huurovereenkomst.
- Huurgewenning geldt maximaal vier jaar, waarbij Casade:
  - in het 1<sup>e</sup> jaar 100% van de netto huurstijging vergoedt
  - in het 2<sup>e</sup> jaar 75% van de netto huurstijging vergoedt
  - in het 3<sup>e</sup> jaar 50% van de netto huurstijging vergoedt
  - in het 4<sup>e</sup> jaar 25% van de netto huurstijging vergoedt

### **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. Betaalt de huurder aan Casade een voorschot voor verwarming van de sloopwoning, dan blijft de huurder dit voorschot betalen tot hij de sleutels inlevert. De eindafrekening volgt later op de gebruikelijke manier. De andere afspraken in de huurovereenkomst blijven gelden.

### **6.3 Huurprijs verandert niet**

Vanaf de peildatum blijft de huurprijs hetzelfde, totdat de huurovereenkomst stopt. De huur wordt niet verhoogd, zolang de huurder in de sloopwoning woont. De betaling van eventuele servicekosten en energieverbruik blijft de huurder op de normale manier doen.

## **7 Vergoedingen**

### **7.1 Verhuiskostenvergoeding**

De huurder die moet verhuizen omdat zijn woning wordt gesloopt, krijgt van Casade een vergoeding voor de kosten van verhuizing en het inrichten van de nieuwe woning.

De eenmalige verhuiskostenvergoeding is € 6.505,- (prijspeil maart 2022). Deze vergoeding is in het Burgerlijk Wetboek, boek 7: 275 lid 4 bepaald en wordt jaarlijks in maart verhoogd met het CBS-prijnsindexcijfer.

De huurder die verhuist naar een woning van een andere verhuurder, een woning koopt of verhuist naar een verzorgingshuis, krijgt óók deze verhuiskostenvergoeding.

## **7.2 Betaling verhuiskostenvergoeding**

Casade betaalt 75% van de verhuiskostenvergoeding binnen 14 dagen nadat de huur van de sloopwoning is opgezegd. De andere 25% krijgt de huurder binnen 14 dagen na inlevering van de sleutels van de sloopwoning.

De verhuiskostenvergoeding wordt overgemaakt op het rekeningnummer waar de huur mee betaald wordt. Als de huurder de vergoeding op een ander rekeningnummer wil ontvangen, dan kan hij dat schriftelijk aanvragen. Waar nodig met toestemming van bijvoorbeeld zijn bewindvoerder.

Van de verhuiskostenvergoeding gaan deze mogelijke kosten af:

- Het bedrag dat de huurder van de gemeente of overheidsdienst krijgt als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing;
- De huurachterstand uit de beëindigde huurovereenkomst met Casade, behalve als de huurder met Casade een betalingsregeling of budgetondersteuning heeft;
- De extra kosten door het niet goed opleveren van de woning aan Casade.

## **7.3 Vergoeding bij terugkeer naar de nieuwbouw of bij gebruik wisselwoning**

De huurder die terugkeert naar de nieuwbouw in het plangebied, krijgt een eenmalige vergoeding van € 950,- op het moment dat hij naar de nieuwbouwwoning verhuist.

Indien in het sociaal plan omschreven is dat verhuizen binnen het plangebied naar een wisselwoning van toepassing is, dan krijgt de huurder die hier gebruik van maakt een vergoeding van € 950,-. De huurder ontvangt de verhuiskostenvergoeding als omschreven in artikel 7.1 op het moment dat hij naar de nieuwbouw verhuist.

## **7.4 Vergoeding ZAV**

De huurder die in de sloopwoning zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) achterlaat, krijgt een vergoeding als de ZAV:

- een waardevermeerdering is voor de woning;
- door hemzelf is gemaakt of betaald vóór de peildatum. Als de ZAV door een vorige huurder is gemaakt, geldt de vergoeding niet.

De hoogte van de vergoeding hangt af van de kosten van de ZAV. De huurder moet een bewijs van deze kosten laten zien. Van deze kosten haalt Casade de waardevermindering van de ZAV af. Casade gebruikt daarbij de afschrijvingstermijnen van haar ZAV-beleid voor woningen die vallen onder het sociaal statuut sloop. Het vergoedingenoverzicht vind u in de informatiemap.

Na huuropzegging bekijkt Casade de ZAV en bepaalt de hoogte van de vergoeding. De vergoeding voor de ZAV krijgt de huurder binnen 14 dagen na het volledig en goed opleveren van de woning en het inleveren van de sleutels van de woning. Reparaties die de huurder zelf heeft uitgevoerd, worden niet vergoed.

## **7.5 Vergoeding stoffering**

De huurder hoeft vloerbedekking, gordijnrails, vitrage en overgordijnen niet weg te halen uit de sloopwoning. Als deze spullen in de woning blijven en er nog redelijk goed uitzien, krijgt de huurder hiervoor een totale vergoeding van € 85,-. Deze vergoeding wordt bij de oplevering van de woning bepaald.

De vergoeding voor stoffering krijgt de huurder binnen 14 dagen na het opleveren van de woning en het inleveren van de sleutels van de woning.

## 8 Dienstverlening voor de huurders

Casade geeft bij verhuizing op verschillende manieren ondersteuning, bijvoorbeeld door in sommige gevallen te helpen bij het verhuizen of door het uitlenen van verhuisdozen.

### 8.1 Afval weghalen

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

### 8.2 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 spullen in of aan de sloopwoning en het weer in elkaar zetten hiervan in de nieuwe woning. Deze hulp moet twee weken van tevoren aangevraagd worden bij de contactpersoon.

### 8.3 Verhuisdozen

De huurder die geen verhuisbedrijf inhuurt, kan van Casade vier weken lang maximaal 20 verhuisdozen lenen. Dit geldt ook voor de tweede verhuizing, als de huurder met voorrang terugkeert naar de nieuwbouw.

### 8.4 Verhuiskaarten

Casade geeft de huurder maximaal 50 verhuiskaarten om familie en vrienden te informeren over de verhuizing. Op verzoek van de huurder levert Casade deze kaarten na acceptatie van de nieuwe woning. Dit geldt ook voor de tweede verhuizing, als de huurder met voorrang terugkeert naar de nieuwbouw.

## 9 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. Bijvoorbeeld:

- 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 sloopdatum dichterbij komt, maakt Casade de woningen ongeschikt voor gebruik en veiliger, bijvoorbeeld door het 'dichtplanken' van woningen;
- zorgen voor voldoende gordijnen of vloerbedekking (zie 7.5), zodat het lijkt dat woningen die niet tijdelijk verhuurd worden, bewoond zijn.

### 9.1 Onderhoud sloopwoning

Tot aan de sloop krijgt de woning niet meer onderhoud dan nodig. 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.

## 10 Hardheidsclausule

Als dit sociaal statuut voor een huurder tot een bijzondere onredelijke situatie leidt, kan hij Casade vragen om het sociaal statuut niet of niet helemaal te volgen. Casade beslist hierop schriftelijk binnen 30 dagen en met uitleg waarom.

## **11 Geschillenregeling**

De huurder die het niet eens is met de manier waarop Casade het sociaal statuut of sociaal plan uitvoert, kan zijn klachten schriftelijk voorleggen aan de Geschillencommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. Meer informatie hierover op [www.geschillen-commissie.nl](http://www.geschillen-commissie.nl).

## **12 Vaststelling en evaluatie**

Dit sociaal statuut is door Casade vastgesteld in april 2022. Het sociaal statuut sloop bespreekt Casade elke twee jaar met de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Waalwijk en de SHC.