

WoonInvest

De heer P. van Heeswijk

Postbus 163

227 PD Voorburg

Voorburg, 12 augustus 2024

Betreft: advies huurdersvereniging Respectus ten aanzien van het door WoonInvest uitgebrachte 'concept Sociaal Statuut'.

Geachte heer Van Heeswijk, beste Peter,

Op 11 juni 2024 hebben wij via de mail bovenbedoeld Concept sociaal Statuut mogen ontvangen. Wij bespraken dit ophoofdlijnen en zegden toe tijdens de zomervakantie een advies over dit Sociaal Statuut te zullen opleveren.

De huurdersvereniging waardeert het zeer dat WoonInvest het initiatief heeft genomen om een Sociaal Statuut samen te stellen. Het biedt duidelijkheid aan de individuele huurders om afspraken die samenhangen met ingrijpende werkzaamheden tevoren helder vast te leggen.

De huurderscommissie meent wel te moeten opmerken, dat de financiële tegemoetkomingen in het 'concept Sociaal Statuut' in onze ogen zeer bescheiden zijn en niet altijd scherp geformuleerd. Wij adviseren u het opgeleverde concept te vergelijken met de versie die vanuit de Woonbond is opgesteld.

Teneinde invulling te geven aan onze adviesfunctie is desalniettemin uw concept beoordeeld. Onze bevinden geven wij in het navolgende gedeelte weer. Wij volgen daarbij de hoofdstukindeling zoals deze in het concept Sociaal Statuut is aangehouden.

Met vriendelijke groet

Huurdersvereniging Respectus

Carina Mens

(vooritter)

Tekstuele opmerkingen ten aanzien van het opgeleverde concept Sociaal Statuut

d.d. 11 juni 2024

2.1. Vaststelling sociaal statuut

Wij hechten eraan vast te leggen, dat bij aanpassing van het sociaal statuut dezelfde adviesprocedure wordt gevolgd als bij de vaststelling van de eerste versie van het Sociaal Statuut.

2.2. Toepassing

Wij adviseren in dit deel van de tekst vast te leggen, dat indien en voor zover een gezamenlijk sociaal plan of informatieboekje nadelig uitpakt voor onze huurders de afgesproken regelingen in het onderhavige Sociaal Statuut ongewijzigd van kracht blijven.

“Die op de datum van het eventuele sloopbesluit in de woning wonen” veranderen in “die op de datum van communicatie van de besluitvorming over maatregelen die onder het sociaal Statuut vallen in de betrokken woningen wonen”.

2.5. Evaluatie en aanpassing

“met de mogelijkheid tot tussentijdse aanpassingen indien nieuwe wetgeving dit vereist” vervangen door “waarbij wijzigingen in wet- en regelgeving als onderdeel van de beoogde wijzigingen worden meegenomen”.

3.1. Woonervaring onderzoek

Toevoegen: het onderzoeksbureau wordt in samenspraak met Respectus aangesteld en de uitkomsten van de enquête met Respectus gedeeld.

“Aanvullend is het mogelijk om het draagvlak onder huurders te meten” vervangen door “het draagvlak wordt gemeten door de verhuurder in samenwerking met de huurdersorganisatie middels een schriftelijke huis-aan-huis-enquête in het gebied van het vernieuwingsplan”.

3.3. Bewonerscommissie

In de laatste zin kan “voor een sociaal plan of informatieboekje” worden weggelaten.

3.4. Klankbordgroep

De laatste zinnen suggereren dat er naast een bewonerscommissie ook een klankbordgroep kan bestaan. Wij hechten eraan dat er geen onduidelijkheid kan bestaan over de bewonersvertegenwoordiging en adviseren de navolgende tekst op te nemen “de bewonerscommissie kan - gedurende de duur van het project - worden uitgebreid met enkele andere bewoners tot klankbordgroep voor alle onderwerpen die het project betreffen”.

3.8. Planning werkzaamheden

De beoogde planning is kort. Respectus pleit ervoor de navolgende termijnen te hanteren;

18 maanden bij sloop-nieuwbouw, 12 maanden bij ingrijpende renovatie, 6 maanden bij niet-ingrijpende renovatie. Het verschil tussen ingrijpend – en niet-ingrijpend wordt bepaald door de noodzaak om elders huisvesting te betrekken.

3.13 Huisbezoek

Bij renovatie is de termijn in onze ogen te kort. Wij stellen voor de navolgende wijziging door te voeren;

“3 maanden” vervangen door “6 maanden”.

Onder punt 8:

“Inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning”; toevoegen en de afspraken die hieromtrent met de woningcorporatie zijn gemaakt. Vervolgens; in redelijkheid en billijkheid vaststellen welke voorzieningen kunnen worden gehandhaafd, teruggebracht of verwijderd.

Toevoegen onder punt 3.13;

De inhoudelijke afspraken tijdens de huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd.

4.2. Voorrangsverklaring voor het zoeken naar een nieuwe woning

“De huurder zoekt zelf naar een nieuwe woning” vervangen door “De huurder zoekt zelf naar een nieuwe woning en/of kan WoonInvest verzoeken daarbij te bemiddelen”. Verwijderen “in uitzonderlijke situaties”. Verwijderen “een deel van” (anders specificeren).

4.3. Opzeggen huurcontract en achterlaten woning

Tekst vervangen door:

Indien en voor zover huurders geen vervangende woonruimte kunnen vinden zorgt WoonInvest actief voor een alternatief aanbod. Als de wens tot verhuizen ontbreekt kan WoonInvest de rechter laten beoordelen of het woonaanbod van voldoende kwaliteit is.

4.3.2. Opzeggen na de peildatum

“Om de lasten....achtergelaten” en paragraaf 4.5 vervangen door: “Voor de vergoedingen waarvoor de huurder in aanmerking komt kan worden verwezen naar bijlage I. Vergoedingen.

(Achtergrond: de vergoedingen zijn niet scherp genoeg geformuleerd en te verspreid om beoordeling mogelijk te maken. We denken dat het goed is afwijkingen van de bijlage post-voor-post te bespreken).

5.1.2. Procedure bij schade tijdens werkzaamheden

Graag toevoegen:

Onverlet de beschreven procedure blijft WoonInvest ten allen tijden verantwoordelijk voor de afwikkeling van schade en de administratie van de voortgang daarvan.

5.3. Verhuis- en herinrichtingsvergoeding

Verwezen kan worden naar de afzonderlijke bijlage I 'Vergoedingen'

5.4. Ongeriefsvergoeding

De in het sociaal statuut opgenomen vergoeding is veel te laag en onvoldoende gespecificeerd. Om beter aan te sluiten op de in de markt gebruikelijke afspraken nemen we gaarne de navolgende tekst op;

De ongeriefsvergoeding bestaat uit een bedrag per dag en gaat in op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning, in de zin dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is niet in het betreffende vertrek uitgevoerd kan worden. De vergoeding geldt voor de dagen van het ongemak, plus een week voor en één week na de uitvoering van de werkzaamheden.

De huurder ontvangt de vergoeding als één of meer van de volgende maatregelen worden getroffen:

- Compleet opknappen van de badkamer: sanitair en tegelwerk wordt vervangen;
- Compleet opknappen van het toilet: sanitair en tegelwerk wordt vervangen;
- Compleet opknappen van de keuken: keukenblok en tegelwerk wordt vervangen;
- De complete puin of gevel worden vervangen, (dus niet alleen de voordeur of dubbel glas);
- De complete dakconstructie wordt vervangen: zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant);
- Er vindt asbestsanering 'in containment' plaats. Dit betekent dat de woning of een deel ervan afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is;
- Het bouwkundig aanpassen van de woningplattegrond door het verplaatsen van wanden.

De vergoeding is gebaseerd op de kale huur van de woning. Dit is de huurprijs exclusief de (eventuele) servicekosten. De hoogte van de vergoeding is een percentage van deze huurprijs, namelijk:

- 80% bij 4 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 60% bij 3 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 40% bij 2 van de bovengenoemde werkzaamheden
- 20% bij 1 van de bovengenoemde werkzaamheden

5.5 en 5.6

Er kan verwezen worden naar de bijlage 'vergoedingen'.

5.7. Schade bij asbestsanering

Voor de huurder is de afwikkeling van schade bij asbestsanering niet acceptabel. Respectus stelt voor de bij asbestsanering ontstane schade af te wikkelen conform overige schades.

5.10.1 Voorziene herstelwerkzaamheden

Verwijderen: "Herstel van voorziene schade ten laste van de huurder is onderdeel van de ongeriefsvergoeding".

5.11.3. Recht op herhuisvesting

Achter 'Ook voor huurders met een hoger inkomen' toevoegen: "Alle huurders krijgen drie keer een gericht woningaanbod". Wijst een huurder dit aanbod af, dan wordt de rechter om een oordeel gevraagd.

5.11.5. Terugkeer naar de wijk

Tekst vervangen door:

De huurder die door de sloop of ingrijpende renovatie zijn woning moet verlaten heeft recht op terugkeer in het vernieuwingsgebied. Bij renovatie heeft de huurder het recht op terugkeer in zijn eigen gerenoveerde woning. Bij sloop heeft hij recht op terugkeer in de vervangende nieuwbouw.

5.12.1. Tijdelijke logeerwoningen

Graag toevoegen na de 1^e zin:

Het betreft een volledige ingerichte en passende logeerwoning, die zonder complete verhuizing kan worden betrokken.

5.13. Garantie bij herhuisvesting bij sloop-nieuwbouw

Toevoegen:

Voor de te hanteren procedure wordt verwezen naar artikel 5.11.3.

6. Herhuisvesting algemeen

Toevoegen:

Voor de te hanteren procedure wordt verwezen naar artikel 5.11.3.

8. Huurgewenning

Wij achten de regeling die opgenomen is onder huurgewenning te schamel en pleiten ervoor dit hoofdstuk te vervangen door een paragraaf 8. Betaalbaarheid. Zie bijlage 2.

Bijlage I: Vergoedingen

Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten

De huurder zal door de sloop of door de renovatie voor herinrichting en voor verhuizing naar zijn nieuwe woning geen extra kosten maken. De vergoeding is minimaal de wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten op grond van artikel 7:220 en 7:275 BW.

Herinrichting

De vergoeding voor onkosten voor herinrichting wordt in onderling overleg bepaald. De verhuurder krijgt een vergoeding op basis van vervangingswaarde. Onder vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag voor het verkrijgen en aanbrengen van naar soort en kwaliteit en afwerking gelijkwaardige zaken.

Voor het verkrijgen van overeenstemming wordt indicatief uitgegaan van de navolgende bedragen:

Herinrichtingsonderdeel	Hoogte vergoeding
Raambekleding (indien de oude raambekleding niet meer past)	€ 60 per kozijn
Vloerbekleding (incl. het laten leggen, ondervloer en plinten)	€ 50 per m ²
Kookplaat + pannenset (bij verplichte overgang van gas naar elektriciteit)	€ 500 per woning
Behang- of verwerk (anders dan 6.10.1)	€ 500 voor een hele woning

Onder herinrichting wordt verstaan nieuwe stoffering en afwerking, die noodzakelijk is geworden door het (gedeeltelijk) renoveren van de woning of het betrekken van een nieuwe woning.

Blijkt overeenstemming over de vervangingswaarde onmogelijk, dan wordt een onafhankelijke en beëdigd taxateur ingeschakeld. De kosten hiervan worden gelijkelijk door huurder en verhuurder gedragen.

Verhuiskosten

De verhuurder maakt met een erkend verhuisbedrijf een afspraak voor verhuizing van de huurders en betaalt de verhuiskosten. De overige verhuiskosten worden vergoed: de kosten verhuisberichten, overzetten nutsbedrijven en communicatie (TV, telefoon, internet). Indien de verhuurder gebruik maakt van een wisselwoning worden zowel de verhuizing naar de wisselwoning als de verhuizing naar de nieuwe of gerenoveerde woning door de verhuurder vergoed.

Vergoeding overige kosten

De volgende kosten worden door de verhuurder vergoed: administratiekosten van de nieuwe huurovereenkomst, inschrijfkosten woningzoekende, aanvraag stadsvernieuwingsurgentie en leges huisvestingsvergunning.

Geen mindering op uitkering

De verhuurder spreekt met de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties af dat vergoedingen niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van de uitkeringsgerechtigden.

Voorkomen dubbele huur

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

Vergoeding in hulp en natura

De verhuurder kan (een deel van de vergoedingen voor verhuis- en herinrichtingskosten ook in natura uitbetalen of door hulp te bieden. Bijvoorbeeld een klusjesman voor de herinrichting van de woning. De huurder moet schriftelijk toestemming geven voor vergoeding in hulp of natura in plaats van (een deel van) de afgesproken financiële vergoeding.

Uitbetaling

De vergoeding bij renovatie in de bewoonde woning wordt aan de huurders uitbetaald bij de oplevering van de werkzaamheden door de aannemer.

De vergoeding van de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in delen aan de huurder uitbetaald, zowel in geval van sloop van de woning (waarna huurder al dan niet terugkeert in de nieuwbouw) als in het geval waarin de huurder tijdelijk de woning moet verlaten in verband met renovatie, en vervolgens in dezelfde woning terugkeert:

- 75% van de vergoeding wordt voldaan op het tijdstip van een maand voorafgaand 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.

Betaalbaarheidsgarantie

Iedere huurder binnen het vernieuwingsgebied, waarvan de woning geloopt of gerenoveerd wordt krijgt een betaalbaarheidsgarantie voor een gelijkwaardige woning. De garantie geldt bij een verhuizing naar een andere bestaande woning. De garantie houdt in dat de huur plus de servicekosten voor de nieuwe woning niet hoger is dan de huidige huurprijs plus servicekosten. Indien de nieuwe woning een aantal punten heeft volgens het woningwaarderingstelsel dan de betaalt de huurder evenveel huur per punt als in de oude woning.

Huurgewenning

De huurder krijgt huurgewenning bij gedwongen verhuizing en bij renovatie. 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 25 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 (710,68 euro prijspeil 2016);
3. Een huishouden met een belastbaar inkomen van niet meer dan 48.000 euro (prijspeil 2016) komt in aanmerking voor huurgewenning. Deze inkomenseis wordt niet gesteld bij gedwongen verhuizing zoals bij sloop;
4. De huurgewenning wordt berekend over de nette te betalen huur, dat wil zeggen de huur na aftrek van de huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

De huurgewenning geldt voor een periode van 5 jaar. De bijdrage bedraagt:

- In het 1^e jaar 100% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- In het 2^e jaar 80% van idem;
- In het 3^e jaar 60% van idem;
- In het 4^e jaar 40% van idem;
- In het 5^e jaar 20% van idem.

Huurbevriezing

De huurprijs wordt bevroren voor woningen die ingrijpend gerenoveerd of gesloopt worden op het moment van de peildatum. De huurprijs wordt ook bevroren of verlaagd van woningen die volgens BW 7:207 in geval van vermindering van het huurgenot in aanmerking komen voor huurbevriezing of huurverlaging.