



# Sociaal Statuut

Juni 2024





# 1. Inleiding

WoonInvest gebruikt dit sociaal statuut om de rechten van individuele huurders bij sloop-nieuwbouw, onderhouds-, verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden te regelen.

In dit sociaal statuut staan de afspraken en regelingen waar huurders en WoonInvest mee te maken krijgen bij dringende werkzaamheden, renovatie, verduurzaming of sloop van huurwoningen als onderdeel van complex-, buurt-, of wijkaanpak.

Het sociaal statuut heeft twee belangrijke doelen:

- Het versterken van de positie van de individuele huurder bij ingrijpende werkzaamheden aan hun woning;
- De processen met betrekking tot dringende werkzaamheden, renovatie, verduurzaming en sloop-nieuwbouw soepeler te laten verlopen voor huurder en verhuurder.

Onder dringende werkzaamheden verstaat WoonInvest werkzaamheden die bij uitstel tot nadeel, zoals schade of extra kosten, kunnen leiden. Dit geldt niet alleen voor reparaties, maar ook voor werkzaamheden in het kader van preventief onderhoud waardoor schade kan worden voorkomen. Waar in het sociaal statuut wordt gesproken over onderhoud, worden dringende werkzaamheden bedoeld zoals hierboven omschreven.

Dringende werkzaamheden zijn bijvoorbeeld:

- Vervanging van een (lekkend) dak;
- Vervanging van (rotte) kozijnen;
- Buitenschilderwerk;
- Vervanging van een balkonvloer of balustrades.

Onder renovatie verstaat WoonInvest gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging aan of in de woning. Het kenmerk van een renovatie is dat sprake is van toename van het woongenot van de huurder, terwijl de plaats, functie en omvang van de woning gelijk blijven.

Onder verduurzaming verstaat WoonInvest werkzaamheden aan of in de woning die de belasting van de woning op de natuur beperken. Verduurzaming is bijvoorbeeld:

- Het aanbrengen van elektrisch koken voorziening;
- Het aanbrengen en wijzigen van de ventilatievoorziening;
- Het isoleren van de schil van de woning.

Onder sloop-nieuwbouw verstaat WoonInvest dat de woning geheel wordt afgebroken en dat er een nieuwe woning voor in de plaats wordt gerealiseerd.

WoonInvest zal minimaal eens in de drie jaar een update maken van het sociaal statuut en zo nodig tussentijds wanneer dit vanwege nieuwe wetgeving nodig is. Hierover vindt overleg plaats met de huurdersvereniging Respectus. Dit is een complete versie van het sociaal statuut.

Het sociaal statuut wordt vertaald naar:

- Een informatieboekje in het geval van dringende werkzaamheden, renovatie en verduurzaming;
- In het geval van sloopnieuwbouw naar een sociaal plan.

In het informatieboekje of sociaal plan is helder opgenomen wat de gevolgen zijn voor de huurder van de voorgenomen ingrepen.

# Inhoud

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                                                                           | <b>2</b>  |
| <b>2. Algemeen .....</b>                                                                                            | <b>5</b>  |
| 2.1 Vaststelling sociaal statuut.....                                                                               | 5         |
| 2.2 Toepassing.....                                                                                                 | 5         |
| 2.3 Lokale huisvestingsverordening.....                                                                             | 5         |
| 2.4 Wet- en regelgeving .....                                                                                       | 5         |
| 2.5 Evaluatie en aanpassing .....                                                                                   | 5         |
| <b>3. Communicatie met onze huurders .....</b>                                                                      | <b>6</b>  |
| 3.1 Woonervaring onderzoek .....                                                                                    | 6         |
| 3.2 Draagvlak onder huurders.....                                                                                   | 6         |
| 3.3 Bewonerscommissie .....                                                                                         | 6         |
| 3.4 Klankbordgroep .....                                                                                            | 6         |
| 3.5 Prestatieafspraken met gemeente en partners .....                                                               | 7         |
| 3.6 Informatieboekje over het project .....                                                                         | 7         |
| 3.7 Informatie over het besluit .....                                                                               | 7         |
| 3.8 Planning werkzaamheden .....                                                                                    | 7         |
| 3.9 Contactpersoon tijdens het proces .....                                                                         | 7         |
| 3.10 Spreekuur, buurtkantoor en telefoonnummer .....                                                                | 7         |
| 3.11 Op de hoogte via (digitale) nieuwsbrief .....                                                                  | 7         |
| 3.12 Informatie op de website .....                                                                                 | 7         |
| 3.13 Huisbezoek .....                                                                                               | 8         |
| <b>4. Procedures bij sloop van de woning .....</b>                                                                  | <b>9</b>  |
| 4.1 Peildatum sociaal plan .....                                                                                    | 9         |
| 4.2 Voorrangsverklaring voor het zoeken naar een nieuwe woning .....                                                | 9         |
| 4.3 Opzeggen huurcontract en achterlaten woning .....                                                               | 9         |
| 4.4 Opzegging door WoonInvest.....                                                                                  | 9         |
| 4.5 Naar de nieuwe woning .....                                                                                     | 9         |
| <b>5. Vergoedingen en regelingen bij dringende werkzaamheden, renovatie, verduurzaming en sloop-nieuwbouw .....</b> | <b>10</b> |
| 5.1 Dringende werkzaamheden, renovatie en verduurzaming in de bewoonde woning .....                                 | 10        |
| 5.2 Redelijk voorstel.....                                                                                          | 10        |
| 5.3 Verhuis- en herinrichtingsvergoeding .....                                                                      | 11        |
| 5.4 Ongeriefsvergoeding .....                                                                                       | 11        |
| 5.5 Vergoeding overige kosten .....                                                                                 | 11        |
| 5.6 Uitbetaling.....                                                                                                | 12        |
| 5.7 Schade bij asbestsanering .....                                                                                 | 12        |
| 5.8 Aanbieden tijdelijke voorzieningen.....                                                                         | 12        |
| 5.9 Tegemoetkoming onkosten herinrichting.....                                                                      | 12        |

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.10 Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden .....            | 13        |
| 5.11 Verhuizen binnen de regionale woningmarkt bij sloop-nieuwbouw .....  | 13        |
| 5.12 Tijdelijke logeerwoningen en terugkeer in de woning .....            | 14        |
| 5.13 Garantie bij herhuisvesting bij sloop-nieuwbouw .....                | 15        |
| <b>6. Herhuisvesting algemeen .....</b>                                   | <b>16</b> |
| <b>7. Professioneel leegstandsbeheer .....</b>                            | <b>17</b> |
| <b>8. Huurgewenning .....</b>                                             | <b>18</b> |
| <b>9. Indexering .....</b>                                                | <b>19</b> |
| <b>10. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) .....</b>                    | <b>20</b> |
| <b>11. Beheer en leefbaarheid .....</b>                                   | <b>21</b> |
| 11.1 Beheer .....                                                         | 21        |
| 11.2 Leefbaarheid .....                                                   | 21        |
| <b>12. Extra inzet voor kwetsbare huurders .....</b>                      | <b>22</b> |
| 12.1 Mindervalide voorzieningen .....                                     | 22        |
| <b>13. Geschillenregeling .....</b>                                       | <b>23</b> |
| <b>14. Hardheidsclausule .....</b>                                        | <b>24</b> |
| <b>Definities .....</b>                                                   | <b>25</b> |
| CV .....                                                                  | 25        |
| Dringende werkzaamheden .....                                             | 25        |
| Dringende werkzaamheden en renovatie met tijdelijke woonarrangement ..... | 25        |
| Dringende werkzaamheden en renovatie in bewoonde staat .....              | 25        |
| Herstructureringskandidaat .....                                          | 25        |
| Huurder .....                                                             | 25        |
| Huurdersorganisatie .....                                                 | 25        |
| Huurdersraad / Respectus .....                                            | 25        |
| Huurovereenkomst .....                                                    | 25        |
| Klankbordgroep .....                                                      | 25        |
| MV .....                                                                  | 25        |
| Peildatum .....                                                           | 26        |
| Prestatieafspraken .....                                                  | 26        |
| Renovatie .....                                                           | 26        |
| Sloop-nieuwbouw .....                                                     | 26        |
| Tijdelijke verhuur .....                                                  | 26        |
| Urgentie .....                                                            | 26        |
| Wijkvernieuwingsplan .....                                                | 26        |

## 2. Algemeen

In dit hoofdstuk volgt een aantal algemene afspraken over de reikwijdte van dit sociaal statuut. Welke huurders komen in aanmerking en de relatie met overige wet- en regelgeving.

### 2.1 Vaststelling sociaal statuut

Het sociaal statuut is vastgesteld op (XXX) door het bestuur van WoonInvest. De huurdersvereniging Respectus heeft de adviesverlening over het sociaal statuut afgerond op (XXX).

Indien nodig passen we het sociaal statuut aan. Bijvoorbeeld bij juridische en maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen in ons beleid en onze ervaringen in projecten. Of als de wet- en regelgeving die van toepassing is op het sociaal statuut wijzigt. Als een project langer duurt, is het sociaal statuut van het startjaar van toepassing. Het sociaal statuut sluit aan bij de bepalingen uit de algemene voorwaarden.

### 2.2 Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op alle woningen van WoonInvest waarbij maatregelen worden genomen die te maken hebben met:

- Dringende werkzaamheden;
- Renovatie;
- Verduurzaming;
- Sloop-nieuwbouw.

Als er in een wijkaanpak wordt samengewerkt met een collega-corporatie, dan komen we indien nodig tot een gezamenlijk sociaal plan of informatieboekje. Dit wordt in samenwerking en overleg gedaan met Respectus. Als een gezamenlijk sociaal plan of informatieboekje nadelig uitpakt voor onze huurders, kunnen we ervoor kiezen om ruimte te houden voor een specifieke invulling per corporatie.

Het sociaal statuut is alleen van toepassing op huurders van WoonInvest die;

- Een huurovereenkomst hebben van onbepaalde tijd;
- Bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven;
- Die op de datum van het eventuele sloopbesluit in de woning wonen.

Het is dus niet van toepassing op onderhuurders, huurders met een tijdelijk contract binnen de leegstandswet of een tijdelijk contract vanwege andere gronden, antikraak bewoning of anderszins.

### 2.3 Lokale huisvestingsverordening

De lokale huisvestingsverordening is van toepassing op het sociaal statuut en speelt een cruciale rol in het proces van toewijzing van vervangende woonruimte, gebaseerd op huishoudsamenstelling en inkomen.

Wijzigingen in deze verordeningen kunnen leiden tot aanpassingen in het sociaal statuut, in samenspraak met Respectus.

### 2.4 Wet- en regelgeving

Het sociaal statuut van WoonInvest dient als een aanvulling op bestaande wet- en regelgeving en respecteert de wederzijdse rechten en plichten. In dit sociaal statuut staan vooral aanvullende afspraken. Aanpassingen als gevolg van wijzigingen in de wet- en regelgeving worden opgenomen in een bijlage bij het statuut, na overleg met Respectus.

### 2.5 Evaluatie en aanpassing

Het sociaal statuut wordt jaarlijks geëvalueerd door WoonInvest, met de mogelijkheid tot tussentijdse aanpassingen indien nieuwe wetgeving dit vereist. Dit proces verloopt in overleg met de Huurdersvereniging, waarbij hun advies van significant belang is.

## 3. Communicatie met onze huurders

### 3.1 Woonervaring onderzoek

WoonInvest start, in samenwerking met de desbetreffende aannemer, projecten met een enquête onder haar bewoners om hun woonervaring te peilen. Deze inzichten nemen we zoveel mogelijk mee in de voorbereidingen en uitvoering van een project.

### 3.2 Draagvlak onder huurders

WoonInvest moet altijd gelegenheid hebben om dringende werkzaamheden uit te voeren. Daarom zijn huurders verplicht om deze werkzaamheden toe te staan. Voor grote ingrepen die geen dringende werkzaamheden zijn, zoals renovaties, is het belangrijk dat er voldoende draagvlak is onder de huurders. Als ten minste 70% van de huurders, van de betreffende woningen, instemt met het voorstel van WoonInvest gaat de wet ervan uit dat het een redelijk voorstel is. Is er minder steun onder de huurders, zet WoonInvest zich ervoor in om alsnog 70% van de huurders achter de plannen te krijgen. Bijvoorbeeld door in gesprek te gaan met nee-stemmers en zoveel mogelijk belemmeringen weg te nemen. Mocht ook deze inspanning niet leiden tot 70%, kan WoonInvest het plan voorleggen ter toetsing aan de rechter. Ook de huurder kan gebruik maken van rechtsgang indien zij het niet eens zijn met de voorstel of het draagvlak.

Aanvullend is het mogelijk om het draagvlak onder de huurders te meten via een enquête onder de huurders voorafgaand aan besluitvorming. Dit kan door een schriftelijke huis-aan-huis enquête in het gebied van de werkzaamheden te houden. Deze enquête volgt op het bewonersonderzoek dat eerder is uitgevoerd. Vooraf zorgen WoonInvest en de huurdersvertegenwoordiging in overleg voor goede voorlichting over de voorgenomen maatregelen.

WoonInvest betreft op verschillende manieren de huurders in projecten:

- Samenwerken met bewonerscommissies;
- Samenwerking in klankbordgroepen.

Er worden ook allerlei instrumenten ingezet om optimaal met de bewoners te communiceren:

- Informatieboekje;
- Huisbezoeken;
- Eventueel kantoortje in de wijk.

### 3.3 Bewonerscommissie

De bewonerscommissie is volgens de Wet op het overleg huurders en verhuurder (Overlegwet) en de participatie of samenwerkingsovereenkomst bij wooncomplex aangelegenheden de overlegpartner van de woningcorporatie. Dit betreft zowel gevraagd advies bij onderwerpen die in de wet en mogelijk ook in een participatieovereenkomst zijn vastgelegd, als ongevraagd advies over overige onderwerpen. De woningcorporatie kan een advies van de bewonerscommissie (deels) overnemen of gemotiveerd afwijzen. Bij het ontbreken van een bewonerscommissie heeft de woningcorporatie een inspanningsverplichting om samen met de huurdersorganisatie(s) de totstandkoming van een bewonerscommissie en/of een andere vorm van huurders vertegenwoordiging te bevorderen (klankbordgroep). Als dit niet lukt is de huurdersorganisatie de overlegpartner voor een sociaal plan of informatieboekje.

### 3.4 Klankbordgroep

De klankbordgroep is een afvaardiging van huurders van het complex. Zij kunnen input leveren voor de plannen en werkzaamheden. De klankbordgroep behartigt zoveel mogelijk de belangen van de huurders uit het complex. Zij raadplegen hen regelmatig. In de klankbordgroep is zo mogelijk ook de bewonerscommissie vertegenwoordigd. Leden van de bewonerscommissie kunnen ook lid worden van de klankbordgroep.

De volgende samenwerkingsafspraken maken WoonInvest en de klankbordgroep:

- WoonInvest en de klankbordgroep spreken elkaar regelmatig en houden elkaar op de hoogte;
- In het project houden we zoveel mogelijk rekening met de uitkomsten van het woonervaring onderzoek onder huurders;

- De klankbordgroep is niet voor individuele huurderszaken zoals reparatieverzoeken of overlastmeldingen.

Een klankbordgroep heeft de volgende rechten en plichten:

- De klankbordgroep is de spreekbuis voor huurders. Ze denken mee en adviseren hoe ze andere bewoners optimaal kunnen informeren;
- De klankbordgroep kan extra ondersteuning krijgen. Bijvoorbeeld van externe adviseurs of door het betalen van een vergaderruimte.

### **3.5 Prestatieafspraken met gemeente en partners**

Onze plannen voor een mogelijke herstructurering zijn ook in overeenstemming met de lokale prestatieafspraken. Die zijn gemaakt door de gemeente, de huurdersorganisaties en de lokale collega-corporaties. Dit geldt onder meer voor zaken die te maken hebben met de verduurzaming, de toegankelijkheid en de zorg. Deze prestatieafspraken worden ook meegenomen in het project. De belangen van onze huidige en toekomstige huurders en onze samenwerkingspartners neemt WoonInvest mee in haar besluitvorming voor de aanpak van de woningen in een complex. Hiervoor wordt ook gebruikt gemaakt van het periodieke woonbelevingsonderzoek.

### **3.6 Informatieboekje over het project**

Na interne besluitvorming ontvangen de huurders een informatieboekje over de aanpak binnen het project. Dit boekje wordt per project op detailniveau aangepast aan de werkzaamheden. Hierin staan de werkzaamheden en de verwachte hinder bij de uitvoering ervan. Ook vindt de huurder in het boekje informatie over de planning (indicatieve start- en opleverdatum van de woning), de eventuele huurverhoging en de bijbehorende servicekosten. De servicekosten kunnen alleen wijzigen als 70% van de huurders hiermee heeft ingestemd.

### **3.7 Informatie over het besluit**

Nadat WoonInvest heeft besloten een project te starten, worden de huurders hier schriftelijk over geïnformeerd. Hierin staat een motivatie hoe WoonInvest tot het besluit is gekomen. Daarnaast de huurders informatie over het moment waarop dit sociaal statuut voor hen van toepassing wordt (peildatum) en over de rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontleen aan dit sociaal statuut.

### **3.8 Planning werkzaamheden**

De periode tussen bekendmaking van het besluit en de start van de werkzaamheden is minimaal:

- 12 maanden bij sloop-nieuwbouw;
- 3 maanden bij dringende werkzaamheden, renovatie en verduurzaming.

### **3.9 Contactpersoon tijdens het proces**

Per project is er een vaste contactpersoon beschikbaar. Bij voorkeur is dit een vertegenwoordiger van WoonInvest (projectleider Wonen). Vaak is dit een bewonersbegeleider die is ingehuurd via de aannemer. In dat geval treedt deze persoon herkenbaar als WoonInvest vertegenwoordiger op.

### **3.10 Spreekuur, buurtkantoor en telefoonnummer**

De contactpersoon houdt mogelijk voor huurders periodiek en op vaste tijden een (telefonisch) spreekuur in een ruimte in (de buurt van) het complex of vernieuwingsgebied. Buiten het spreekuur, kan een huurder via de klantenservice een vraag, klacht, opmerking of suggestie doorgeven.

### **3.11 Op de hoogte via (digitale) nieuwsbrief**

Via een nieuwsbrief of Narrow-casting houden we huurders regelmatig op de hoogte van de voortgang van de werkzaamheden. Bij projecten met een grote impact in de woonomgeving informeren we de bewoners van omliggende complexen over de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.

### **3.12 Informatie op de website**

Op <https://www.wooninvest.nl/over-wooninvest/onze-projecten> vindt de huurder ook de belangrijkste informatie over het project.

### 3.13 Huisbezoek

Is de impact van de werkzaamheden groot? Dan maken we met elk huishouden een afspraak voor een huisbezoek. In geval van sloop vindt het huisbezoek minimaal 15 maanden voor de geplande sloopdatum plaats. Bij huurders die te maken krijgen met werkzaamheden met een grote impact wordt het huisbezoek minimaal 3 maanden voor start van de uitvoering van de werkzaamheden gepland en vindt idealiter plaats.

Een huisbezoek kan het volgende doel hebben:

- Informeren van de huurder over het besluit tot werkzaamheden;
- Informeren van de huurder over zijn/haar rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
- De sociale kaart (AVG-proof) van het complex geeft aan welke ondersteuning bewonersgroepen kunnen krijgen en helpt instellingen en huurders de weg te vinden in het sociaal domein;
- Inventariseren van de woonmogelijkheden van de huurder en het aangeven van de (on-) mogelijkheden van de huurder;
- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning bij sloop-nieuwbouwprojecten;
- De passendheid van de nieuwe woning onderzoeken;
- Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning, en deze handhaven, terugbrengen of verwijderen voor zover daarvoor schriftelijke toestemming is verleend;
- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- Informeren van de huurder en inventariseren waar huurders behoefte aan hebben binnen het project;
- Inventariseren van eventuele extra benodigde hulp die nodig is voor kwetsbare en minder zelfredzame huurders tijdens de uitvoering van het project.

Tijdens het huisbezoek geven we informatie over:

- De concrete werkzaamheden die er in en aan de woning zullen plaatsvinden en de gevolgen daarvan voor de huurder;
- Een indicatieve planning van de uitvoering, met daarin indicatieve data voor de start en oplevering;
- De huurverhoging en bijbehorende servicekosten in het geval van renovatie. En het bevroren van de huur in het geval van een sloop-nieuwbouwproject.



## 4. Procedures bij sloop van de woning

Bij de sloop van woningen spelen veel ingewikkelde zaken en regelingen. Bijvoorbeeld; peildatum, inwerkingtreding van het sociaal plan, voorrangsverklaring voor het zoeken naar een nieuwe woning, huuropzegging huidige woning en de verhuizing naar de nieuwe woning.

### 4.1 Peildatum sociaal plan

De peildatum is de datum waarop het sociaal plan voor een project ingaat. De peildatum wordt vastgesteld door WoonInvest, na overleg met de klankbordgroep of bewonerscommissie. Vanaf deze datum kunnen de huurders gebruikmaken van het sociaal plan. De datum wordt ook afgestemd met de gemeente en eventueel in een wijkaanpak met de collega-corporaties.

### 4.2 Voorrangsverklaring voor het zoeken naar een nieuwe woning

De huurder krijgt voor het zoeken naar een nieuwe woning een voorrangsverklaring als "herstructureringskandidaat" voor de duur van 12 maanden. De huurder zoekt zelf naar een nieuwe woning. Kan een huurder dit in uitzonderlijke situaties niet zelf, dan ondersteunt WoonInvest deze huurder. Denk hierbij aan kwetsbare huurders, heel grote gezinnen en senioren. Voor huurders zelf vervangende woonruimte zoeken kan de peildatum en de datum voor een voorrangsverklaring worden losgekoppeld. Zij kunnen als dit wordt gedaan al eerder gebruik maken van een deel van het sociaal plan.

Als het inkomen van de huurder niet voldoet aan de criteria voor een direct aangeboden woning, behoudt WoonInvest zich het recht voor om haar beschikbare vrije toewijzingsruimte van 7,5% te gebruiken. Dit gebeurt echter alleen in uitzonderlijke gevallen als maatwerk en zal niet standaard plaatsvinden.

### 4.3 Opzeggen huurcontract en achterlaten woning

Het opzeggen van de huurovereenkomst of de wens om te verhuizen kan ontbreken. In dit geval maakt WoonInvest een interne afweging om maatwerk toe te passen om de huurder te kunnen motiveren tot meewerken of om een gerechtelijk kort geding op te starten.

#### 4.3.1 Opzeggen voor peildatum

Voor huurders die de huurovereenkomst opzeggen op een datum die ligt voor de peildatum, gelden de reguliere regels. Deze zijn opgenomen in de algemene voorwaarden van WoonInvest. Deze huurders hebben geen recht op vergoedingen en kunnen geen aanspraken maken op het sociaal plan.

#### 4.3.2 Opzeggen na peildatum

Huurders die de huurovereenkomst opzeggen na de peildatum, hebben op dat moment recht op vergoedingen en kunnen aanspraak maken op het sociaal plan. Deze huurders moeten de woning eveneens achterlaten conform de algemene huurvoorwaarden van WoonInvest. In overleg met WoonInvest, kan de huurder ervoor kiezen om gordijnen en vloerbedekking achter te laten. De aansluitingen voor gas, elektra en water moeten intact zijn. De woning moet geschikt zijn voor tijdelijke verhuur.

Om de lasten van de huurders te minimaliseren wordt bij opzegging van de huur een overgangsperiode van één kalendermaand gehanteerd waarin de huurder de tijd heeft om de woning te verlaten. Gedurende deze periode wordt geen huur in rekening gebracht voor de woning die wordt achtergelaten.

### 4.4 Opzegging door WoonInvest

WoonInvest streeft ernaar om binnen 9 maanden voor de vastgestelde einddatum van het complex de officiële huuropzegging naar de huurder te sturen. WoonInvest houdt zich hiermee in ieder geval aan de wettelijke opzegtermijn van 6 maanden.

### 4.5 Naar de nieuwe woning

De huurder krijgt een vergoeding van één maand huur (kaal) bij de beëindiging van de huurovereenkomst van zijn te verlaten woning. Dit dient ter compensatie van dubbele kosten van huurbetaling (zie ook 5.3.2 opzeggen na peildatum).

## 5. Vergoedingen en regelingen bij dringende werkzaamheden, renovatie, verduurzaming en sloop- nieuwbouw

Bij het uitvoeren van dringende werkzaamheden, renovaties, verduurzaming en sloop-nieuwbouw doen we ons best om de overlast voor onze huurders zo beperkt mogelijk te houden. Ook bij deze ingrepen vormt de klanttevredenheid een groot goed. Het is belangrijk om vanaf het begin heldere verwachtingen te scheppen over de uit te voeren werkzaamheden. De gevolgen van de werkzaamheden kunnen vergaand zijn. Het kan, afhankelijk van de situatie, wijs (of noodzakelijk) zijn om (tijdelijk) de woning te verlaten. In dit hoofdstuk gaat het over zaken als overlast, schades, voorzieningen ter beperking van de overlast, vergoedingen, huuropzegging, voorrangsregelingen, herhuisvesting, spijtoptantenregeling, logeerwoning en keuzemogelijkheden.

### 5.1 Dringende werkzaamheden, renovatie en verduurzaming in de bewoonde woning

#### 5.1.1 Overlast en schade

WoonInvest maakt afspraken met de aannemer zodat deze voorzorgsmaatregelen kan treffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen. Dit doen we ook door gerichte voorlichting aan de huurder te geven over de te nemen voorzorgsmaatregelen.

#### 5.1.2 Procedure bij schade tijdens werkzaamheden

WoonInvest is aansprakelijk voor zowel de daden van haar eigen medewerkers als van de niet-eigen medewerkers die voor ons werken. Indien de schade is veroorzaakt door een (onder) aannemer kan de huurder hiervoor WoonInvest aansprakelijk stellen. In de praktijk leggen wij die schade direct door aan de (onder) aannemer met het verzoek deze met de huurder af te wikkelen. Hiervoor verwijzen wij naar onze algemene (inkoop)voorwaarden. In onze voorwaarden is namelijk bepaald dat de opdrachtnemer ons moet vrijwaren voor directe en indirecte schades. In dat geval maakt het niet uit wie de schade heeft veroorzaakt.

In het geval van renovatie en sloop-nieuwbouwprojecten wordt WoonInvest conform de voorwaarden in de realisatieovereenkomst met de aannemer, door de aannemer gevrijwaard voor directe en indirecte schades. Eventuele schades door de hoofdaannemer worden door hem en in overleg met de projectontwikkelaar opgelost. De schadevergoeding wordt gebaseerd op de dagwaarde en aantoonbaarheid schuldvraag als duidelijk is dat de schade onrechtmatig is veroorzaakt door WoonInvest of een door haar ingeschakelde derde.

WoonInvest maakt in haar contract met de aannemer afspraken over de procedure in geval van ontstane schade. Huurders worden hierover geïnformeerd in het informatieboekje. Is er sprake van schade? Dan moet de huurder dit bij de aannemer melden via het [schadeformulier op onze website](#), en bij de eigen verzekering. Afhankelijk van de schade wordt deze door de aannemer hersteld en opgeleverd, of wordt het met de huurder overeengekomen schadebedrag door de aannemer uitbetaald. De aannemer zorgt ervoor dat de administratie van alle door huurders gemelde en afgehandelde schades altijd op orde en inzichtelijk is voor WoonInvest. De stand van zaken wordt besproken in de bouwvergadering en zo nodig ook met de klankbordgroep of bewonerscommissie. Bij oplevering van het project zijn alle schades door de aannemer afgehandeld en wordt de administratie overgedragen aan WoonInvest.

In geval van diefstal tijdens de werkzaamheden, meldt de huurder dit bij de aannemer. De huurder doet ook aangifte bij de politie en meldt de diefstal bij zijn/haar verzekering. De aannemer ontvangt een proces-verbaal van de aangifte.

### 5.2 Redelijk voorstel

WoonInvest vraagt huurders vooraf of zij akkoord gaan met renovatiewerkzaamheden. Dit doen wij in het informatieboekje. De huurder ondertekend een verklaring waarin staat:

- Wat met de woning gebeurt per onderdeel van de woning;
- Wat de werkzaamheden betekenen voor de huurprijs;
- Wat de werkzaamheden betekenen voor de servicekosten.

In het redelijk voorstel staat informatie over de volgende onderwerpen:

- Gebruik van bijvoorbeeld wisselwoning;
- Opslag van eigendom indien hier sprake van is;
- Vergoedingen;
- Planning, startdatum en termijn van de werkzaamheden;
- Mogelijke overlast in verband met de werkzaamheden.

WoonInvest spreekt de huurders persoonlijk in de eigen woning of in de modelwoning. Hiervoor wordt een afspraak ingepland. Bij de uitnodiging voor het gesprek wordt een vragenlijst meegezonden. Deze wordt besproken en gaat over:

- Het redelijk voorstel;
- Het informatieboekje;
- Huishoudgrootte;
- Vergoedingen;
- Eventuele bijzondere situaties.

### 5.2.1 Akkoord met het redelijk voorstel

Als 70% van de bewoners van een complex akkoord gaat, zal WoonInvest starten met de werkzaamheden. Er is alleen akkoord nodig voor renovatie en verduurzaming. Voor de mogelijke huurverhoging en verhoging van servicekosten door renovatie of verduurzaming vraagt WoonInvest apart akkoord.

- Niet akkoord met de renovatiewerkzaamheden:
  - Indien een huurder niet akkoord is met de werkzaamheden, maar 70% van het complex wel, krijgen de huurders die niet akkoord zijn hiervan schriftelijk bericht. Deze huurders kunnen binnen acht weken naar de rechter. Indien zij dit niet doen, moeten zij na deze acht weken meewerken aan de werkzaamheden. Als een huurder niet meewerkt, start WoonInvest een kort geding.
- Niet akkoord met de voorgestelde huurverhoging:
  - De huurder kan binnen drie maanden na de eerste dag van de maand nadat de laatste woning gerenoveerd is naar de rechter. Deze zal het voorgestelde bedrag toetsen.
- Niet akkoord met de voorgestelde verhoging van servicekosten:
  - Als 70% van de huurders akkoord is, moet de huurder meebetalen aan de verhoging van de servicekosten;
  - Als 70% van de huurders niet akkoord is, gaat de verhoging van de servicekosten niet door.

### 5.3 Verhuus- en herinrichtingsvergoeding

De huurder ontvangt voor de sloop van zijn/haar woning voor de verhuiskosten en herinrichtingskosten naar de nieuwe woning de wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. Dit is gebaseerd op artikel 7:220 BW en 7:275 BW. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

### 5.4 Ongeriefsvergoeding

Niet bij alle werkzaamheden is er sprake van verminderd huurgenot. De hoogte van de ongeriefsvergoeding is afhankelijk van de overlast door de uit te voeren werkzaamheden en/of van de duur dat de bewoners niet in hun eigen woning kunnen verblijven. Deze vergoeding is een tegemoetkoming voor de overlast, ongemakken en voor onvoorziene zaken.

| Duur geen gebruik eigen woning/overlast     | Hoogte ongeriefsvergoeding |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Vertrek uit woning niet nodig, wel overlast | € 100,-                    |
| 1 – 2 weken vertrek uit de woning           | € 250,-                    |
| 3 – 4 weken vertrek uit de woning           | € 400,-                    |
| Langer dan 4 weken vertrek uit de woning    | € 550,-                    |

### 5.5 Vergoeding overige kosten

De volgende kosten worden door WoonInvest vergoed bij sloopnieuwbouwprojecten:

- Inschrijfkosten als woningzoekende bij WoonNet Haaglanden van de peildatum;

- Kosten gemoeid met de aanvraag van herstructureringsurgentie;
- Leges voor de huisvestingsvergunning.

## 5.6 Uitbetaling

De vergoeding bij dringende werkzaamheden, renovatie en verduurzaming in de bewoonde woning wordt binnen drie weken na het gereed zijn van de projectwerkzaamheden aan de huurder uitbetaald. Bij logeerwoningen streven we ernaar dat huurders de vergoeding hebben ontvangen voordat zij terug zijn in de woning. Als de huurder een huurachterstand heeft, verrekenen we dat. Het bedrag maken we aan de huurder over op het bij WoonInvest bekende rekeningnummer.

In het geval dat er sprake is van ontruiming van de woning, komen alle rechten op vergoedingen en faciliteiten uit het informatieboekje te vervallen. Ontruiming kan plaatsvinden op basis van huurachterstand, ernstige overlast, woonfraude en ondermijnende activiteiten. Ontruiming vindt plaats op basis van een gerechtelijk vonnis.

De verhuis- en herinrichtingsvergoeding wordt in delen uitbetaald:

- 60% van de vergoeding wordt betaald binnen twee weken nadat de huuropzegging binnen is;
- 40% van de vergoeding wordt betaald binnen een maand na het inleveren van de sleutel van de te verlaten woning;

Verrekening van uitstaande schulden bij WoonInvest vindt plaats met de verhuis- en herinrichtingsvergoeding.

## 5.7 Schade bij asbestsanering

Als bij asbestsanering zaken zijn beschadigd, zal de huurder dat waarschijnlijk als schade zien. Schade waar WoonInvest volgens de huurder voor aansprakelijk is. In de wet is geregeld dat dergelijke schade aan de verhuurde woning alleen vergoed hoeft te worden als die schade is toe te rekenen aan de verhuurder. Anders gezegd; schade ontstaan door "lomp" handelen, die voorkomen had kunnen worden. Schade die niet te voorkomen is en die te verwachten was bij asbestsanering, valt hier niet onder. We willen discussies over schade bij asbestsanering voorkomen. Daarom informeert WoonInvest en de aannemer de huurder over de verwachten schade.

## 5.8 Aanbieden tijdelijke voorzieningen

Door tijdelijke voorzieningen aan te bieden, is het mogelijk om werkzaamheden in een bewoonde woning uit te voeren, zoals:

- We bieden verhuisdozen en afdekfolie aan als de huurder (een deel van) de woning moet ontruimen;
- Als een huurder het nodig heeft, bieden we hulp bij het verplaatsen van spullen;
- We stellen in het complex een rustwoning beschikbaar. Bijvoorbeeld om een kopje koffie te drinken en om uit te rusten. Deze woning is niet bedoeld om 's nachts in te verblijven;
- In uitzonderlijke situaties stellen we een individuele logeerwoning of -kamer beschikbaar;
- Als een bepaalde voorziening in de woning tijdelijk buiten gebruik is, wordt deze in de rustwoning, of in een andere tijdelijke voorziening, beschikbaar gesteld. Denk bijvoorbeeld aan: wasmachine, toilet, douche, elektrische kachel of keuken.
- Als de huurder tijdens de werkzaamheden in de woning blijft wonen, worden noodvoorzieningen aangeboden: noodkeuken, noodtoilet en elektrische kachels;
- Per huurder wordt gekeken naar welke tijdelijke voorzieningen nodig zijn. Op basis daarvan wordt een oplossing geboden: tijdelijke opslagmogelijkheden voor spullen en hulp bij verplaatsen van spullen.

## 5.9 Tegemoetkoming onkosten herinrichting

Door uitvoering van de werkzaamheden kan het voorkomen dat de huurder kosten moet maken voor de inrichting. Deze kosten worden vergoed op basis van standaardbedragen. Huurders ontvangen bijvoorbeeld een standaardvergoeding voor nieuwe raambekleding na het vervangen van de raamkozijnen. Vooraf wordt beoordeeld of onderstaande punten van toepassing zijn. Deze vergoeding is nooit van toepassing op asbestwerkzaamheden.

| Herinrichtingsonderdeel                                               | Hoogte vergoeding |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Raambekleding (indien de oude raambekleding niet meer past)           | € 60,- per kozijn |
| Vloerbekleding (dit is incl. het laten leggen, ondervloer en plinten) | € 50,- per m2     |



|                                                                         |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Kookplaat + pannenset (bij verplichte overgang van gas naar elektrisch) | € 500,- per woning |
| Behang- of verfwerk (anders dan 6.10.1)                                 | € 50,- per woning  |

## 5.10 Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden

Tijdens of als gevolg van de werkzaamheden kan schade ontstaan. Wanneer we dringende werkzaamheden, renovatie of verduurzaming in de woning uitvoeren, kan de huurder te maken krijgen met kleine herstelwerkzaamheden of schade. We maken onderscheid tussen voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schade.

### 5.10.1 Voorziene herstelwerkzaamheden

Wanneer als gevolg van de dringende werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij. Denk hierbij aan herstellingen als gevolg van bijvoorbeeld het vervangen van een radiator of het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Herstel van voorziene schade ten laste van de huurder is onderdeel van de ongeriefsvergoeding.

### 5.10.2 Onvoorziene schade

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan per ongeluk schade ontstaan aan het interieur. De huurder moet de schade binnen twee werkdagen na oplevering van de woning schriftelijk melden aan de aannemer. De aannemer handelt de schade af met de huurder.

## 5.11 Verhuizen binnen de regionale woningmarkt bij sloop-nieuwbouw

### 5.11.1 Huuropzegging door WoonInvest

WoonInvest houdt zich aan de formele opzeggingsregels. In de opzeggingsbrief vraagt WoonInvest om binnen zes weken te reageren en in te stemmen met de beëindiging van de huurovereenkomst. Reageert een huurder niet of stemt hij niet in, vragen wij de rechter om het tijdstip van de beëindiging van de huurovereenkomst te bepalen. De rechter toets de opzeggingsgrond aan de belangen van de partijen. Voordat we naar de rechter gaan, zullen we in gesprek gaan met de huurder.

### 5.11.2 Voorrang op andere woningzoekenden (urgentie)

Huurders die verhuizen binnen het vernieuwingsgebied krijgen een voorrangspositie als herstructureringskandidaat boven "gewone" woningzoekenden binnen de regio Haaglanden. De voorrang op andere woningzoekenden geldt voor sociale huurwoningen. We bespreken dit tijdens het huisbezoek. De woning moet wel passend zijn in het zoekprofiel. De volgorde van toewijzing wordt bepaald door de einddatum van de urgentie. Is die gelijk, dan geldt de woonduur van de herstructureringskandidaat in het leeg te maken complex als criterium. Deze regels stemmen we af met de betreffende gemeente en de lokale huisvestingsverordening.

### 5.11.3 Recht op herhuisvesting

Huurders die door sloop of renovatie permanent hun woning moeten verlaten, hebben recht op herhuisvesting. Zij krijgen een garantie op herhuisvesting als het inkomen en de huishoudensgrootte passend is volgens de huisvestingsverordening. Dit is de regel zoals de rechter die toepast. In de wet staat namelijk dat bij sloop of een ingrijpende renovatie waarbij de huurovereenkomst eindigt moet blijken dat de huurder een andere passende woonruimte kan krijgen. Dit moet door WoonInvest voor alle huurders worden aangetoond. Ook voor huurders met een hoger inkomen.

Eén van de lastigste onderdelen in de huurbescherming heeft te maken met de rol van de verhuurder en de rechter. Zo wordt de huurder niet uitgelegd dat een opzegging door WoonInvest in eerste instantie voor hem geen gevolgen heeft. Dit geldt tot het moment dat de rechter daarover heeft beslist. Dit gebeurt pas als door WoonInvest een procedure wordt gestart als de huurder niet wil vertrekken. De woningzoekende met urgentieverklaring is verplicht om te reageren op het woningaanbod en gebruik te maken van de urgentie. Op het moment dat een huurder weigert te reageren op het woningaanbod doen wij drie keer een gericht aanbod. Wijst de huurder dit af, dan zal hij ontruimd worden.

### 5.11.4 Spijtoptantenregeling

Huurders die vanwege herstructurering zijn verhuisd en na hun verhuizing spijt krijgen van hun vertrek, kunnen zich opnieuw inschrijven als woningzoekende. In dat geval krijgen ze de inschrijftijd die ze hadden tot aan het moment van hun verhuizing terug. Die (extra) inschrijftijd wordt voor een periode van twee jaar toegekend.

Huurders hebben twee jaar de tijd om met hun oude inschrijfduur te zoeken naar een woning. Na twee jaar vervalt de oude inschrijfduur en geldt alleen nog de nieuwe inschrijfduur. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling maken bij terugkeer geen aanspraak op alle overige bepalingen uit dit sociaal statuut, zoals een verhuisvergoeding.

### 5.11.5 Terugkeer naar de wijk

Als het mogelijk en passend is, kunnen huurders terugkeren naar hun eigen buurt of complex. Of dit kan hangt af van de eventuele nieuwbouw en de passendheidseisen die gelden zoals inkomen en huishoudenssamenstelling.

## 5.12 Tijdelijke logeerwoningen en terugkeer in de woning

### 5.12.1 Tijdelijke logeerwoningen

In noodzakelijke gevallen zorgt WoonInvest voor een alternatieve opvangmogelijkheid of logeerwoningen.

We stellen een logeerwoning beschikbaar, bij bepaalde projecten, voor mensen die naar hun eigen woning teruggaan. We bieden huurders voldoende tijd – minimaal één dag – om de logeerwoning te betrekken. Afhankelijk van het project hebben huurders de keuze om in de eigen woning te blijven of tijdelijk gebruik te maken van een logeerwoning. In andere projecten is het noodzakelijk dat de huurder naar een tijdelijke logeerwoning gaat. Onze minder zelfredzame huurders ondersteunen we extra bij het regelen van vervangende huisvesting.

WoonInvest zorgt ervoor dat:

- De logeerwoning schoon, gestoffeerd, gemeubileerd en gesausd of behangen is en voorzien van nutsvoorzieningen (inclusief verwarming);
- Huurders dezelfde huur betalen voor de logeerwoning als voor hun eigen woning. Om administratieve redenen laat WoonInvest het huurcontract voor de eigen woning doorlopen;
- Huurders de vastgestelde ongeriefsvergoeding ontvangen;
- Er hulp beschikbaar is bij het verplaatsen van zware spullen voor huurders die dit niet kunnen, bijvoorbeeld invalide huurders, hoogzwanger;
- Bij het uithuizen van een woning zorgt de huurder zelf voor het uithuizen van de spullen indien deze in een container dichtbij de woning worden opgeslagen. Indien het van locatie naar een geconditioneerde omgeving moet, zorgt WoonInvest hiervoor;
- Bij het uithuizen van een berging:
  - Bij het uithuizen van de spullen die in de berging staan, zijn de huurders hiervoor zelf verantwoordelijk. WoonInvest neemt dit van huurders over in het geval de spullen naar een geconditioneerde omgeving moeten.
- Er voldoende verhuisdozen zijn om losse spullen tijdelijk in op te bergen en voor voldoende afdekfolie;
- Er tijdelijke opslagmogelijkheden zijn voor spullen.

De huurder zorgt ervoor dat:

- De logeerwoning na gebruik schoon wordt opgeleverd;
- Eventuele schade aan de logeerwoning door de huurder wordt vergoed.

### 5.12.2 Huurders blijven in de woning tijdens de werkzaamheden

Als de huurders in de eigen woning blijven tijdens de werkzaamheden, zetten we de volgende instrumenten in:

- Rustwoning:
  - In deze woning kunnen huurders even aan de overlast in de eigen woning ontsnappen;
- Douchewoning:
  - Naast de rustwoning zorgen we eventueel voor een woning waar huurders kunnen douchen;
- Wasmachine:
  - Er is een wasmachine beschikbaar in de rustwoning;
- Noodtoilet:
  - De aannemer zorgt voor een noodtoilet als het toilet in de woning niet te gebruiken is;
- Noodkeuken:
  - We zorgen voor een noodkeukenblok met een kookplaatje in de woningen waar aan de keuken wordt gewerkt. Bij de noodkeuken plaatsen we een close-in-boiler;

- Elektrische kachel:
  - Als dat nodig is, leveren we elektrische kachels tijdens de aanleg of aanpassing van de centrale verwarmingsinstallatie;
- Opslagmogelijkheid voor spullen uit bergingen:
  - De bergingen moeten op enig moment leeg voor de isolatie van de plafonds. We zorgen op dat moment voor een tijdelijke opslagmogelijkheid voor de spullen uit de bering;
- Hulp bij het verplaatsen van zware spullen:
  - We bieden hulp aan huurders die zelf geen (lege) zware kasten en dergelijke kunnen verplaatsen;
- Verhuisdozen en dergelijke:
  - We zorgen voor voldoende verhuisdozen om losse spullen tijdelijk in op te bergen en voor voldoende afdekfolie en oordopjes.

### **5.13 Garantie bij herhuisvesting bij sloop-nieuwbouw**

Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten en die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, krijgen de garantie op herhuisvesting binnen de regio Haaglanden. Dit loopt via een urgentie als herstructureringskandidaat. Dit geldt alleen voor huishoudens die qua inkomen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Huurders met hogere inkomens zijn aangewezen op koopwoningen, duurdere huurwoningen of de particuliere huursector. Als corporatie moeten we kunnen aantonen dat een huurder een woning kan verkrijgen, maar geven we geen garanties. Als een terugkeergarantie naar de verplaatsende nieuwbouw mogelijk en gewenst is zullen wij hier aan meewerken. Hierbij hanteren we de normale huur-inkomenstabellen, de bezettingsnorm en leeftijdsgrenzen.

#### **5.13.1 Op maat gemaakte overeenkomst**

Het huurcontract voor de wisselwoning is een op maat gemaakte overeenkomst. Waarbij de huurder financieel geprikkeld wordt om binnen een bepaalde termijn na gereed melding van de oorspronkelijke woning terug te keren. Omdat men een huurovereenkomst tekent voor de woning waarnaar hij/zij terugkeert. Zo wordt het bezet houden van twee woningen en dubbele huur voorkomen.

## 6. Herhuisvesting algemeen

De huurder heeft recht op een passende woning binnen de gehele regio Haaglanden. Een woning is passend wanneer de grootte van de woning past bij het aantal personen in het huishouden. En het inkomen van het huishouden voldoet aan de huisvestingsverordening. Ook moet er voldaan worden aan het zoekprofiel zoals opgenomen in de voorrangsverklaring.

In het geval dat huurders, door persoonlijke omstandigheden, niet in staat zijn om zelfstandig herhuisvesting te regelen, kan WoonInvest hen ondersteunen en op weg helpen in de zoektocht naar een andere woning.

Huurders die qua inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning conform de Woningwet 2015 artikel 48 en BTIV-artikel 16, moeten zelf een woning vinden passend bij hun inkomen. WoonInvest moet kunnen aantonen dat ook voor deze huurders passende vervangende woonruimte beschikbaar is op de woningmarkt (conform artikel 7:274 lid 1 sub c BW).

## 7. Professioneel leegstandsbeheer

Om complexen netjes en veilig te houden, ook als een deel van de huurders al verhuisd is, maakt WoonInvest gebruik van professionele leegstandsbeheerders. De leefbaarheid moet ook in deze fase goed blijven. Dit kan door inzet van de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt. Het kan dan gaan om tijdelijke verhuur of door leegstandsbeheer (anti-kraak). Deze instrumenten worden ingezet bij dringende werkzaamheden, renovatie en sloop-nieuwbouw projecten. Hiervoor is een vergunning van de burgemeester en wethouders noodzakelijk. De professionele leegstandsbeheerder zorgt ervoor dat de overeenkomsten met tijdelijke huurders en ook de opzeggingen voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandswet.



## 8. Huurgewenning

De huurder krijgt huurgewenning bij gedwongen verhuizing bij sloop-nieuwbouw. De huurgewenningsregeling geldt maximaal 3 jaar bij een huursprong van minimaal € 50,- per maand en maximaal € 150,- per maand. Als de huursprong hoger is dan € 150,- dan krijgt de huurder geen huurgewenning voor het bedrag boven de € 150,-. De bijdrage geldt voor een huursprong van minimaal € 50,- tot maximaal € 150,-.

De brutohuursprong is het verschil in huurprijs tussen oude en nieuwe huurprijs inclusief servicekosten en inclusief huurtoeslag, middels een inkomensverklaring. Exclusief water- en stookkosten en eventueel kookgas. De bijdrage wordt in één keer uitbetaald bij de eindafrekening.

| Berekening bijdrage huurgewenning |                     |                     |                     |                 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Gedeelte in de bruto huursprong   | 1 <sup>e</sup> jaar | 2 <sup>e</sup> jaar | 3 <sup>e</sup> jaar | Maximaal totaal |
| Van € 50 tot € 100                | 50%                 | 35%                 | 15%                 | € 600,-         |
| Van € 100 tot € 150               | 30%                 | 20%                 | 10%                 | € 360,-         |
| Maximaal totaal                   |                     |                     |                     | € 960           |

De kale huurprijs van woningen die gesloopt worden, bevriezen we vanaf de peildatum. De huurprijs van woningen wordt wettelijk op grond van artikel 7:207 BW bevroren of verlaagd in geval van langdurige vermindering van het huurgenot.

## 9. Indexering

Alle genoemde bedragen in het sociaal statuut worden jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de ontwikkeling van de "consumentenprijsindex alle huishoudens". Dit wordt gepubliceerd door het CBS. Aanpassing van de bedragen afkomstig uit de wet Huurtoeslag vindt plaats volgens de van toepassing zijnde jaarlijkse ministeriele beschikking.

De indexering van het sociaal statuut wordt jaarlijks besproken met Respectus.

## 10. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Huurders kunnen bij het verlaten van de woning een vergoeding krijgen voor bepaalde zelf aangebrachte voorzieningen in de woning. De voorwaarde hierbij is dat deze zijn aangebracht volgens en overeenkomstig met de algemene voorwaarden. Bovendien moet dit aansluiten bij het ZAV-beleid.

Als er zonder toestemming een wijziging aan de woning heeft plaatsgevonden moet de woning in de originele staat worden gebracht voor de werkzaamheden. Werkzaamheden als gevolg van door een huurder aangebrachte voorzieningen worden doorberekend aan de huurder.

## **11. Beheer en leefbaarheid**

### **11.1 Beheer**

Het doel is om door goed beheer van woningen en woonomgeving de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden. Dit betekent dat gevaarlijke situaties vermeden worden en dat er extra aandacht is voor de woonomgeving. De beheermaatregelen worden in overleg met de huurders, indien mogelijk, besproken.

### **11.2 Leefbaarheid**

WoonInvest zorgt ervoor dat de woningen er zo bewoond mogelijk uit blijven zien. Post wordt opgeruimd, tuintjes bijgehouden en portieken worden schoongemaakt. We kiezen hierbij voor beeldkwaliteitsniveau C. WoonInvest, de gemeente en de huurders zorgen voor een nette en schone woonomgeving. De huurder zorgt voor de afvoer van afval en huisraad volgens de regels van de ophaaldienst van de gemeente. Indien nodig zorgt WoonInvest voor de afvoer van afval en huisraad, eventueel door het plaatsen van containers. Waar nodig pleegt de gemeente extra veegbeurten. In geval van overlast maakt WoonInvest afspraken met de gemeente, politie en gemeentereiniging over de extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

## 12. Extra inzet voor kwetsbare huurders

De hieronder beschreven extra inzet is bedoeld voor bijzondere groepen huurders. Ze zijn aanvullend op de afspraken genoemd in de rest van het sociaal statuut.

### 12.1 Mindervalide voorzieningen

Als er in de woning door de gemeente aangebrachte mindervalidevoorzieningen zijn, worden deze in de nieuwe of gerenoveerde woning opnieuw aangebracht of teruggeplaatst. WoonInvest ondersteunt de huurder bij een tijdige aanvraag van voorzieningen bij de gemeente. We beogen dat de gemeente de aanvraag tijdig kan behandelen. Het doel is dat het tijdelijk plaatsen van de voorziening(en) niet in gevaar komt. De voorziening(en) in de nieuwe situatie kunnen anders van vorm, kleur en/of maatvoering zijn.

In het geval het noodzakelijk is dat een huurder gebruik maakt van een wissel- of logeerwoning en in de eigen woning een traplift of andere Wmo-voorzieningen gebruikt, worden deze in de wissel- of logeerwoning ook beschikbaar gesteld.

## 13. Geschillenregeling

In de volgende gevallen kan een huurder, de klankbordgroep, de bewonerscommissie of Respectus richten tot WoonInvest:

- Indien het sociaal statuut (en daaruit voortvloeiend sociaal plan of informatieboekje) niet voldoet;
- Indien zich ernstige problemen voordoen;
- Geschillen over:
  - De toepassing;
  - Uitvoering;
  - Interpretatie.

Indien WoonInvest niet tot een passende oplossing komt, volgende de hierboven genoemde partijen, kunnen zij zich wenden tot de Regionale Klachtencommissie Zuid-Holland. Deze zal een advies afgeven. Dit advies is niet bindend. WoonInvest kan schriftelijk en gemotiveerd van het advies afwijken. Beide partijen kunnen altijd nog besluiten om naar de rechter te stappen.



## 14. Hardheidsclausule

Indien dit sociaal statuut geen oplossing biedt voor een situatie van een individuele huurder en dit leidt tot een schrijnende situatie, kan de huurder een beroep doen op de hardheidsclausule. In dit geval verzoekt de huurder WoonInvest om van het sociaal statuut af te wijken.

Het bestuur van WoonInvest neemt binnen dertig dagen een besluit over dit verzoek. Dit wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de huurder medegedeeld.

# Definities

## CV

Centrale verwarming.

## Dringende werkzaamheden

Werkzaamheden die bij uitstel tot nadeel zoals schade of extra kosten kunnen leiden. Hieronder vallen ook vereisten aan een woning die uit de wet voortvloeien. Het geldt niet alleen voor reparaties, maar ook voor werkzaamheden in het kader van preventief onderhoud, waardoor schade wordt voorkomen. Onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren worden hersteld of vervangen. Aan dringende werkzaamheden moet de huurder meewerken.

Kosten als gevolg van niet verlenen van medewerking worden aan de huurder doorberekend.

## Dringende werkzaamheden en renovatie met tijdelijke woonarrangement

Dringende werkzaamheden in combinatie met werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben. Dit kunnen dermate veel werkzaamheden zijn dat huurders gebruik maken van een tijdelijk woonarrangement.

## Dringende werkzaamheden en renovatie in bewoonde staat

Dringende werkzaamheden in combinatie met werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is. Bewoners hoeven dan geen gebruik te maken van een tijdelijk woonarrangement of te verhuizen.

## Herstructureringskandidaat

Een woningzoekende die op het moment van een aanwijzing van een actiegebied ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres. De woningzoekende is bovendien met toestemming van de eigenaar als huurder woonachtig in een in het actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte.

## Huurder

Een natuurlijk persoon waarmee door WoonInvest een huurovereenkomst is gesloten.

## Huurdersorganisatie

Hiermee worden verschillende organisaties bedoeld. Het kan gaan om bewonerscommissies, wijkcommissies etc. het verschil is dat een huurdersorganisatie formeel is georganiseerd. Bij WoonInvest bedoelen wij hiermee de huurdersraad Respectus.

## Huurdersraad / Respectus

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurders en WoonInvest op organisatieniveau. Koepelorganisatie van de bewonerscommissies.

## Huurovereenkomst

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

## Klankbordgroep

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner voor WoonInvest vanuit de huurders van een aan te pakken complex, die meedenkt over zaken die zich daar voor lenen binnen het betreffende project. Maakt soms onderdeel uit van de formele bewonerscommissie.

## MV

Mechanische ventilatie.

## **Peildatum**

Dit is de datum waarop het sociaal statuut voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder. Deze wordt vastgesteld in overleg met de huurdersorganisatie en de gemeente. Dit is ook de datum van ingang waarvan de huurders gebruik kunnen maken van het sociaal statuut.

## **Prestatieafspraken**

Jaarlijks maken de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties prestatieafspraken over wonen. Het gaat hierbij onder andere over de woningvoorraad, de verduurzaming, de toegankelijkheid en de leefbaarheid. Deze prestatieafspraken worden ook meegenomen in de projecten.

## **Renovatie**

Werkzaamheden waarbij sprake is van gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging aan de woningen, fysieke wijzigingen van de woonruimte. Het kenmerk van een renovatie is dat sprake is van toename van het woongenot van de huurder, terwijl de plaats, functie en omvang van de woning hetzelfde blijven. Bijvoorbeeld het vervangen van enkel glas voor HR++glas, aanbrengen van mechanische ventilatie, aanbrengen van zonnepanelen. Voor renovatie moet minimaal 70% van de huurders instemmen.

## **Sloop-nieuwbouw**

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning. Nieuwbouw betekent dat er een nieuwe woning voor in de plaats komt.

## **Tijdelijke verhuur**

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan op basis van de Leegstandswet of Burgerlijk Wetboek.

## **Urgentie**

Voorrangsverklaring of urgentie is alleen bedoeld voor mensen die door een levensontwrichtende woonsituatie van kracht. WoonInvest draagt zorg voor aanvraag van deze urgentie. Met deze urgentieverklaring hebben huurder voorrang op reguliere woningzoekenden binnen het gebied van WoonNet Haaglanden. De urgentie is één jaar geldig.

## **Wijkvernieuwingsplan**

Alle inspanningen op het gebied van leefbaarheid, verbetering en/of vernieuwing van de woningen en verbetering van de voorzieningen, waardoor de kwaliteit van woningen en woonomgeving in het gebied op een hoger niveau wordt gebracht.