



## Sociaal Statuut De Woningraat

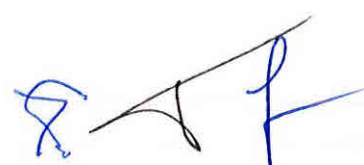
*[Handwritten signature]*

# Inhoud

Inhoud .....	2
1. Inleiding .....	3
2. Definities .....	4
3. Algemeen .....	6
4. Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting .....	7
4.1 Draagvlak en communicatie .....	7
4.2 Overeenstemming en renovatiecontract .....	8
4.3 Vervolg communicatie en procedure bij een nieuwe woning .....	8
5. Verbetering en vernieuwing .....	9
5.1 Renovatie in de bewoonde woning .....	9
5.2 Verhuizen binnen de buurt .....	10
5.3 Tijdelijke huisvesting en terugkeer in de buurt .....	10
5.4 Verhuizen uit de buurt .....	11
6. Herhuisvesting algemeen .....	12
6.1 Passende woning .....	12
6.2 Behoud inschrijfduur .....	12
6.2 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied .....	12
7. Betaalbaarheid .....	13
7.1 Huurgewenning .....	13
7.2 Huurbevrozing .....	13
7.3 Vergoedingen .....	13
8. Indexering .....	14
9. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) .....	14
10. Beheer en leefbaarheid .....	14
11. Dienstverlening ten behoeve van de huurders .....	15
12. Tevredenheid huurders .....	15
13. Geschillenregeling .....	15
14. Hardheidsclausule .....	16
15. Ondertekening .....	166

# 1. Inleiding

Dit Sociaal Statuut regelt de rechten van individuele huurders van De Woningraat bij sloop en renovatie. Het statuut is tot stand gekomen in overleg tussen woningbouwvereniging De Woningraat en huurdersvereniging De Huurdersraat. Het is ingegaan per 1 januari 2023 en wordt elke twee jaar geëvalueerd. Het Sociaal Statuut kan worden aangepast als daarover overeenstemming is bereikt tussen De Woningraat en De Huurdersraat.



## 2. Definities

### **Wijkvernieuwingsplan**

Het geheel van samenhangende inspanningen op het gebied van leefbaarheid, verbetering en/ of vernieuwing van de woningen. Hierdoor wordt de kwaliteit van woningen en de woonomgeving van het gebied op een hoger niveau gebracht.

### **Sloop**

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning.

### **Renovatie**

Onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of groot onderhoud. Dit zijn: voorzieningen, die voor het aanbrengen niet aanwezig waren voorzieningen, die wel aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Denk hierbij aan elektrische installaties.

### **Luxe voorzieningen**

Voorzieningen worden niet aangemerkt als geriefsverbetering als zij worden getroffen om een gebrek op te heffen.

### **Ingrijpende renovatie**

Renovatie of woningverbetering waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat.

### **Niet ingrijpende renovatie**

Renovatie of woningverbetering waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is.

### **Groot onderhoud**

Omvangrijk pakket van werkzaamheden, waarbij onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren hersteld of vervangen worden.

### **Wooncarrière**

Verhuizing naar een andere woning of wijziging van de gehuurde woning, waardoor deze aansluit op de veranderde woonwensen van de huurder.

### **Huurovereenkomst**

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

Tijdelijke verhuur:

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan op basis van de Leegstandwet of Burgerlijk Wetboek artikel 271.1 (wisselwoning bij sloop of renovatie).

### **Huurder**

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

### **Verhuurder**

Woningbouwvereniging De Woningraat

### **Huurdersorganisatie: De Huurdersraad en de bewonerscommissie**

De huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, zoals op basis van de Wet Overleg Huurders-Verhuurder en de Woningwet is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen verhuurder en huurdersorganisatie De Huurdersraad. Conform deze samenwerkingsovereenkomst is De Huurdersraad gesprekspartner voor het onderhavige Sociaal statuut. Bewonerscommissies (indien

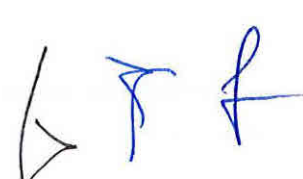
aanwezig) op buurt- of complexniveau zijn dat voor de concrete invulling van dit statuut op dat uitvoeringsniveau. Als een bewonerscommissie of afvaardiging van de bewoners ontbreekt, heeft De Huurdersraad een rol om mee te kijken bij de invulling op uitvoeringsniveau.

**Peildatum**

Dit is de datum waarop het Sociaal statuut voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de bewonerscommissie (indien aanwezig). Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders ingevolge een besluit van de verhuurder en met inachtneming van de huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van een stadsvernieuwingsurgentie (ingangdatum in werkingtreding sociaalplan).

**Sociaal statuut**

Reglement voor sloop- en renovatieprojecten.



### 3. Algemeen

#### Vaststelling

Het sociaal statuut is vastgesteld op 1 januari 2023 door het bestuur van De Woningraat en zal vanaf deze datum gelden totdat tussen De Woningraat en De Huurdersraat een nieuw Sociaal Statuut is overeengekomen.

#### Toepassing

Het sociaal statuut is van toepassing op alle woningen van De Woningraat waarbij sloop, ingrijpende renovatie, niet ingrijpende renovatie of een combinatie van deze maatregelen wordt uitgevoerd.

#### Werkingsgebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders die: een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en feitelijk in de woning woonachtig zijn.

#### Huisvestingsverordening

Op dit sociaal statuut is de op dat moment geldende huisvestingsverordening van toepassing.

#### Wet- en regelgeving

De regels in dit sociaal statuut zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurders van kracht en zal de verhuurder deze respecteren. In deze regeling staan met name zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijk bepalingen wil regelen.

#### Evaluatie

Dit sociaal statuut wordt elke twee jaar geëvalueerd met De Huurdersraat.



## 4. Communicatie met de huurder, draagvlak en procedure huisvesting

Goede communicatie rond projecten is belangrijk. We maken daarvoor een aantal afspraken.

### 4.1 Draagvlak en communicatie

#### Woonwensenonderzoek

De verhuurder en de bewoners(commissie) onderzoeken de wensen van de huurders ten aanzien van hun woonruimte en eventuele verhuiscriteria in relatie tot de technische staat van de woning.

#### Informatieboekje

De huurder krijgt een informatieboekje met daarin beschreven het voorstel van de verhuurder voor de aanpak van de woningen. In het voorstel worden beschreven de concrete werkzaamheden in en aan de woning, de planning van de uitvoering met datum voor de start en de oplevering in de woning van de huurder, de nieuwe huurprijs en de bijbehorende servicekosten.

#### Draagvlak

Voor een vernieuwingsplan wordt draagvlak gezocht onder de huurders voordat het plan doorgang kan vinden. Wij hanteren daarbij BW 7:220.

Het meten van het draagvlak vindt plaats door de verhuurder in samenwerking met de bewoners(commissie) middels een digitaal/schriftelijke huis-aan-huis enquête in het gebied van het vernieuwingsplan.

#### Informatie over het besluit

Nadat de verhuurder het besluit tot sloop of renovatie heeft genomen, worden de huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit tot sloop of de renovatie. Zij krijgen daarbij ook informatie over de rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontlenen aan dit sociaal statuut.

#### Planning werkzaamheden

De periode tussen bekendmaking van het besluit en de start van de werkzaamheden is 18 maanden bij sloop, 9 maanden bij ingrijpende renovatie en 3 maanden bij niet ingrijpende renovatie.

#### Contactpersoon

De verhuurder stelt een contactpersoon aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie de vaste contactpersoon van de huurder is. De contactpersoon bezoekt de huurder en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.

De contactpersoon zal tijdens de uitvoering op kantooruren bereikbaar zijn. Buiten kantooruren kunnen huurders ook bellen naar De Woningraat in geval van spoedeisende problemen. Ook de uitvoerende aannemer zal een contactpersoon aanwijzen. Deze contactpersoon is op een mobielnummer bereikbaar

#### Nieuwsbrief

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan.

Bewoners van omliggende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

#### Website

De verhuurder maakt een projectpagina aan op de website met actuele informatie.

#### Huisbezoek

De verhuurder maakt met elk huishouden een afspraak voor een huisbezoek, nadat het besluit is

genomen en uiterlijk 12 maanden voor de geplande datum van sloop respectievelijk 6 maanden voor de start van de werkzaamheden voor (wel of niet ingrijpende) renovatie.

Doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- Het informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door de verhuurder;
- Het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut;
- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- Het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd.

#### 4.2 Overeenstemming en renovatiecontract

Als de verhuurder de huurder renovatie van zijn woning heeft aangeboden en de huurder gaat daarmee akkoord, sluiten huurder en verhuurder een renovatiecontract. In dit contract wordt minimaal beschreven de concrete werkzaamheden in en aan de woning, de planning van de uitvoering met datum voor de start en de oplevering van de woning van de huurder, de huurverhoging en de nieuwe huurprijs met de bijbehorende servicekosten.

#### 4.3 Vervolg communicatie en procedure bij een nieuwe woning

##### Zoeken naar de nieuwe woning

De zoekperiode start 9 maanden voor start sloop of renovatiewerkzaamheden. De huurder krijgt voor het zoeken naar een nieuwe woning een zoekperiode van 6 maanden. De huurder zoekt met gebruikmaking van zijn urgentie zelf naar een nieuwe woning.

Voor het huisvesten van de kandidaten die daarom verzoeken zal de verhuurder actief bemiddelen. Indien de huurder er niet in slaagt na 6 maanden om op eigen initiatief woonruimte te vinden zullen verhuurder en gemeente (volgens de mogelijkheden binnen de huisvestingsverordening) bemiddeling verlenen. Deze bemiddeling vindt plaats vanaf drie maanden voorafgaand aan de sloop of start van de renovatiewerkzaamheden.

##### Opzeggen huurcontract en achterlaten woning

Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum gelegen vóór de peildatum, dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform de regelingen bij de verhuurder en conform de wettelijke regels. De huurder mag geen vuil en huisraad achterlaten. De woning moet veilig zijn en winden waterdicht. De aansluitingen voor gas, elektra en water moeten intact zijn.

Huurders die het huurcontract opzeggen met ingang van een datum ná de peildatum dienen de woning veilig en wind- en waterdicht achter te laten (waterpunten en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.). De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten.

##### Naar de nieuwe woning:

De huurder krijgt één maand voorafgaand aan de beëindiging van de huurovereenkomst van zijn te verlaten woning de huurovereenkomst van zijn nieuwe woning. Hierdoor is hij in de gelegenheid zijn nieuwe woning in te richten, te verhuizen en zijn oude woning volgens afspraak achter te laten. (Zie ook paragraaf 9 vergoedingen: voorkomen dubbele huur). Huurders worden niet geherhuisvest in woningen waarvan het voornemen bekend is dat die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd zullen worden.





## 5. Verbetering en vernieuwing

We maken afspraken rond de uitvoering van een renovatie in bewoonde staat, een renovatie waarbij een tijdelijke verhuizing nodig is of een vernieuwing waarbij een verhuizing nodig is.

### 5.1 Renovatie in de bewoonde woning

#### Schade. "Voorkomen is beter dan genezen"

Als door doen of nalaten bij de uitvoering van de werkzaamheden aantoonbare schade is toegebracht aan eigendommen van huurder of aan de woning, door medewerkers van de verhuurder of door iemand die namens de verhuurder in de woning werkzaam is/was, dient de schade spoedig en bij voorkeur binnen 24 uur na constatering aan verhuurder te worden gemeld. De melding dient schriftelijk te gebeuren en moet worden gericht aan de projectopzichter op het werk en/of aan de contactpersoon van De Woningraat (als bedoeld bij 4. contactpersoon). Een e-mail sturen om schade te melden naar [info@dewoningraat.nl](mailto:info@dewoningraat.nl), is ook mogelijk. Bij diefstal moet de huurder aangifte te doen bij de politie en dit te melden aan De Woningraat. Ook hier zal De Woningraat de zelfde procedure volgen als hier boven beschreven is.

#### Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden

Wanneer onderhouds- of renovatiewerkzaamheden in de woning worden uitgevoerd, kan de huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schades. Huurder is verantwoordelijk voor het herstellen van kleine schades zoals opgenomen is in de wet (7:217BW uitvoeren van kleine herstellingen onderhoudsplicht huurder) (zie ook bij 5.1 Schades)

#### Tijdelijke voorzieningen

Door het aanbieden van tijdelijke voorzieningen wordt de uitvoering in de bewoonde woning mogelijk gemaakt. In het complex wordt een woning beschikbaar gesteld indien noodzakelijk voor dagopvang. Bijvoorbeeld om een kopje koffie te drinken en om uit te rusten. Indien een voorziening meer dan 5 dagen (bij een toilet meer dan 1 dag) buiten gebruik is wordt deze in een woning in de directe nabijheid beschikbaar gesteld: een wasmachine, toilet en/of doucheruimte.

#### Tegemoetkoming wegens ongemakken van renovatie

Verhuurder verstrekt aan huurder een vergoeding voor ongemak en overlast tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. We hanteren een basisbedrag van € 300. Daarnaast bestaat de ongemakkenvergoeding 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. 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 pui of gevel(s) 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); van binnenuit
- Er vindt asbest sanering '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 tegemoetkoming is gebaseerd op de kale huur van de woning. Dit is de huurprijs exclusief de (eventuele) servicekosten.

De hoogte van de tegemoetkoming 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

#### Voorbeeldberekening

In dit voorbeeld is er sprake van 4 van de genoemde werkzaamheden en zijn er ruimtes gedurende 21 dagen niet bruikbaar, in de zin dat de primaire functie waarvoor de ruimte gebruikt wordt niet uitgevoerd kan worden. Er is sprake van een tegemoetkoming voor deze 21 dagen. De tegemoetkoming is dan 80% van de kale huurprijs (bij een huur van 600 euro is dit 480 euro), voor het deel dat de huurder van deze maand het ongemak ervaart dus 21 van de 30 dagen.

De huurder heeft krijgt een tegemoetkoming van 336 euro, bovenop het basis bedrag van €300,-. De totale vergoeding wordt in dit geval €636,-.

Verhuurder verstrekt de genoemde tegemoetkoming binnen 10 werkdagen na oplevering van de werkzaamheden en ondertekening van een daartoe opgestelde uitbetalingsovereenkomst.

### 5.2 Verhuizen binnen de buurt

#### Urgentie

Huurders die verhuizen binnen het vernieuwingsgebied krijgen voorrang als herstructureringskandidaat voor andere herstructureringskandidaten uit de gemeente, boven gewone woningzoekenden en boven andere urgenten. Zij krijgen voorrang bij alle leegkomende bestaande woningen in het gebied. Bij meerdere kandidaten voor een zelfde woning, geldt als criterium voor de volgorde van toewijzing de wachttijd (inschrijftijd bij WoningNet) van de kandidaat (conform de passendheidscriteria zoals in de huisvestingsverordening opgenomen).

### 5.3 Tijdelijke huisvesting en terugkeer in de buurt

#### Recht op terugkeer

De huurder die door de sloop of ingrijpende renovatie zijn woning moet verlaten, heeft het 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, indien hiervan sprake is en deze woningen passend zijn.

#### Wisselwoning

De huurder die vanwege de sloop of ingrijpende renovatie zijn woning moet verlaten en wil terugkeren in het vernieuwingsgebied heeft recht op een wisselwoning.

De wisselwoning bevindt zich, zoveel als mogelijk is in dezelfde kern. De Woningraat zet zich in om aan de wensen van de huurder te voldoen. De wisselwoning is passend volgens de Huisvestingsverordening. De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen is en voorzien van verwarming.

Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan zal de huur van de oude woning gelden als huur van de wisselwoning.

De wisselwoning dient schoon opgeleverd te worden. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.

Het huurcontract voor de wisselwoning wordt gebaseerd op het tijdelijk huurcontract voor wisselwoningen (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 artikel 22a lid b.)

#### Urgentie

De huurder krijgt de stadsvernieuwingsurgentie, waarmee deze vanuit de wisselwoning kan terugkeren. Met deze urgentie heeft hij voorrang boven huurders met een stadsvernieuwingsurgentie uit een ander vernieuwingsgebied en boven gewone woningzoekenden en boven andere urgenten.

De huurder krijgt voorrang bij leegkomende bestaande woningen, bij nieuwe huurwoningen en te



verkopen sociale huurwoningen in het gebied. Bij meerdere kandidaten voor een zelfde woning, geldt als criterium voor de volgorde van toewijzing de wachttijd (inschrijfduur bij WoningNet) van de kandidaat. De Woningraat ondersteunt bij het verkrijgen van een WoningNet inschrijving als dat nodig is.

#### **Garantie op herhuisvesting**

Huurders die door sloop of ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten en die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, krijgen de garantie op herhuisvesting in de kern. In een zo gelijkwaardig mogelijke huurwoning (kwaliteit en huurprijs).

#### **5.4 Verhuizen uit de buurt**

##### **Urgentie**

Huurders die verhuizen buiten het vernieuwingsgebied krijgen als stadsvernieuwingskandidaat voorrang boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente.

Stadsvernieuwingsurgenten uit het eigen vernieuwingsgebied hebben voorrang boven stadsvernieuwingsurgenten die van buiten dit gebied komen. Bij meerdere kandidaten met een stadsvernieuwingsurgentie die van buiten komen geldt als eerste criterium de datum van het besluit tot sloop en/of ingrijpende renovatie.

Vervolgens geldt bij meerdere kandidaten voor een zelfde woning als criterium voor de volgorde van toewijzing de wachttijd (inschrijfduur bij WoningNet) van de kandidaat. Ingangsdatum urgentie is dezelfde datum als ingang inwerking treding Sociaal statuut.

De huurder met een stadsvernieuwingsurgentie krijgt voorrang bij alle leegkomende bestaande woningen, bij nieuwe huurwoningen en te verkopen sociale huurwoningen.

##### **Slaagkans**

De huurder geeft aan welke woning zijn voorkeur heeft naar, grootte, huurprijs en woningtype. De verhuurder geeft de huurder informatie over de kans van slagen naar deze woning van zijn voorkeur.

##### **Spijtoptanten**

Huurders die vanwege sloop of renovatiewerkzaamheden een andere woning buiten de wijk hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen gedurende één jaar na hun verhuizing een aanvraag indienen voor terugkeer naar een woning in hun oude wijk. Zij worden in dat geval aangemerkt als urgent. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling kunnen bij terugkeer in de buurt geen aanspraak maken op alle overige bepalingen uit dit sociaal statuut.

## 6. Herhuisvesting algemeen

De Woningraat zet zich in voor een gelijkwaardige woning bij verhuizing in de kern. Onder een gelijkwaardige woning wordt verstaan een woning van hetzelfde woningtype met ongeveer hetzelfde vloeroppervlak, minimaal hetzelfde aantal kamers en ongeveer dezelfde voorzieningen. Onder gelijkwaardig wordt eveneens verstaan dat de woning een gelijkwaardige huurprijs en servicekosten heeft. Indien niet mogelijk wordt huurgewenning toegepast.

### 6.1 Passende woning

We streven naar huisvesting in een passende woning binnen de gemeente c.q. de regio. Dit is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden volgens de huisvestingsverordening. Om de huurder een gelijkwaardige en passende woning te kunnen aanbieden maakt de verhuurder zo nodig gebruik van de mogelijkheid sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens boven de inkomensgrens woningtoewijzing van 40.024,- euro (prijspeil 2021 conform de dan geldende huisvestingsverordening).

### 6.2 Behoud inschrijfduur

De huurder behoudt bij verhuizing met stadsvernieuwingsurgentie zijn opgebouwde inschrijfduur.

### 6.2 Tijdelijke verhuur in het vernieuwingsgebied

Daar waar mogelijk zal de verhuurder gebruik maken van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt om in geval van voorgenomen ingrijpende renovatie of sloop tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan op basis van een door Burgemeester & Wethouders te verlenen vergunning.

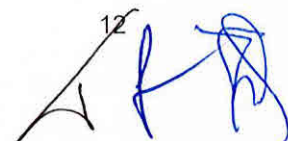
Indien wordt overgegaan tot tijdelijke verhuur heeft de verhuurder de intentie om de sociale samenhang zo goed als mogelijk te respecteren. De huurdersorganisatie en verhuurder zijn zich ervan bewust dat de sociale samenhang in een tijdelijke verhuur situatie van een andere aard is dan in een reguliere huursituatie.

De huurprijs van de tijdelijk verhuurde woning is maximaal 70% van de maximaal redelijke huurprijs en niet hoger dan de oude woning die men heeft achtergelaten

Woningen die leeg komen voordat de feitelijke uitvoering van de renovatie een aanvang neemt, zullen zo lang mogelijk tijdelijk worden verhuurd op basis van de Leegstandwet. Vanaf het moment dat tijdelijke verhuur voor de Leegstandwet niet langer mogelijk is, zullen deze woningen tot aan het moment van de start van de uitvoering van de renovatie, en in ieder geval zo lang mogelijk, 'om niet' in bruikleen gegeven worden met een opzegtermijn van twee maanden.

Woningen worden tijdelijk verhuurd nadat de peildatum van het betreffende complex is ingegaan. De tijdelijke huurder dan wel gebruiker behoudt zijn of haar opgebouwde inschrijfduur binnen het woonruimteverdelingsstelsel.

12



## 7. Betaalbaarheid

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

### 7.1 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. (752,33 euro prijspeil 2021).
3. Een huishouden met een belastbaar inkomen van niet meer dan de huurtoeslaggrens komt in aanmerking voor de huurgewenning. Deze inkomenseis wordt niet gesteld bij een gedwongen verhuizing zoals bij sloop.
4. De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dit wil zeggen de huur na aftrek van de huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

De huurgewenning geldt voor een periode van 3 jaar. De bijdrage bedraagt:

- in het 1ste jaar 80% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 2de jaar 50% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;
- in het 3de jaar 30% van het verschil tussen de oude en nieuwe huur minus het drempelbedrag;

### 7.2 Huurbevrozing

De huurprijs wordt bevroren voor woningen (die hiervoor in aanmerking komen volgens BW 7:207) die ingrijpend gerenoveerd of gesloopt worden op het moment van de peildatum.

### 7.3 Vergoedingen

#### Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten

De huurder ontvangt de wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten op grond van artikel 7:220 en 7:275 BW.

#### Vergoeding overige kosten

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

#### Voorkomen dubbele huur

Gedurende de periode dat de huurder zijn te verlaten woning huurt en de huur van zijn nieuwe woning is ingegaan, betaalt hij een maand geen dubbele huur. De huurder betaalt de huur van de nieuwe woning.

#### 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 de 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 na ondertekening nieuw huurcontract;
- de resterende 20% 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.

## 8. Indexering

De basisvergoeding van € 300 zal jaarlijks per 1 januari worden aangepast op basis van de ontwikkeling van de 'consumentenprijsindex alle huishoudens', gepubliceerd door het CBS.

Aanpassing van de bedragen van inkomen en huurprijs afkomstig uit de Wet Huurtoeslag vindt plaats volgens de van toepassing zijnde jaarlijkse ministeriele beschikking.

## 9. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Voor het aanbrengen van wijzigingen in de woning moet een huurder toestemming vragen bij De Woningraat. Bij deze aanvraag zal De Woningraat ook vermelden wat er moet de wijziging dient te gebeuren als de huurder de huur opzegt of en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. Op [www.dewoningraat.nl](http://www.dewoningraat.nl) is meer informatie te vinden over het aanbrengen van wijzigingen in de woning.

## 10. Beheer en leefbaarheid

Gemeente, verhuurder en de huurdersorganisatie zetten zich ten tijde van sloop extra in voor de leefbaarheid van het vernieuwingsgebied en de betreffende complexen. Deze organisaties voeren geregeld overleg met inachtneming van de regels omtrent privacy over te nemen maatregelen om de leefbaarheid te garanderen.

### Beheer van de woningen

Uitgangspunt bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden.

### Leefbaarheid tijdens de uitvoering

Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien worden gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of zorgt de verhuurder voor andere maatregelen. Post wordt opgeruimd, voortuintjes worden bijgehouden en portieken worden schoongemaakt.

De verhuurder, de gemeente en de huurders zorgen voor het schoonhouden van de omgeving eventueel wordt dit vastgelegd in de prestatieafspraken.

De gemeente zorg voor extra veegbeurten indien noodzakelijk. In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.



## 11. Dienstverlening ten behoeve van de huurders

De afspraken voor dienstverlening in deze paragraaf zijn bedoeld voor bijzondere groepen huurders en zijn aanvullend op de afspraken genoemd in paragraaf 4 communicatie en procedure.

### Hulp voor ouderen en minder validen

Oudere huurders (60-plussers) en mindervaliden kunnen voor het uitvoeren van kleine klusjes gratis een beroep doen op de technische dienst van de verhuurder. Dit geldt zowel voor huurders van ingrijpend te verbeteren als te slopen woningen.

### Klussendienst

Bij gebleken behoefte daaraan gaat de verhuurder na of een klussendienst mogelijk is die alle huurders tegen een redelijke vergoeding van dienst kan zijn bij werkzaamheden rondom de verhuizing.

### Verplaatsen Wmo voorzieningen

Indien in de te renoveren of te slopen woning voorzieningen o.b.v. de Wmo aanwezig zijn, dan worden deze in de nieuwe of gerenoveerde woning teruggeplaatst. Dit geschiedt zo nodig op basis van een nieuwe WMO aanvraag. Verhuurder dient tijdig, met het oog op tijdige plaatsing van de voorzieningen, in samenwerking met de huurder deze aanvraag voor te bereiden. Gemeente zal de Wmo-aanvraag tijdig behandelen zodanig dat een tijdige plaatsing van de Wmo-voorziening(en) niet in gevaar komt. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering.

## 12. Tevredenheid huurders

De verhuurder en huurdersorganisatie onderzoeken na afloop van de uitvoering van het vernieuwingsplan de tevredenheid van de betrokken huurders.

## 13. Geschillenregeling

Wij doen altijd onze uiterste best voor u. Toch kan het gebeuren dat er iets mis gaat. We proberen dan altijd eerst samen tot een oplossing te komen. Als u een klacht heeft, kunt u gebruik maken van onze klachtenprocedure:

- U meldt uw klacht schriftelijk of door het online klachtenformulier in te vullen.
- Uw klachten worden bekeken door een medewerker van de betreffende afdeling.
- Komt u er samen met deze medewerker niet uit, dan volgt een antwoord van de directeur van De Woningraat.

Onze medewerkers proberen een passende oplossing te bieden. Lukt dit niet binnen een maand, dan kunt u in beroep gaan bij de regionale onafhankelijke klachtencommissie (KWRU).

### Contactgegevens KWRU

[www.kwru.nl](http://www.kwru.nl)

[Info@kwru.nl](mailto:Info@kwru.nl)

## 14. Hardheidsclausule

Als dit sociaal statuut voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Deze regeling geldt ook voor onderhuurders (alleen voor onderhuurders die in de woning wonen met toestemming van De Woningraat) die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten.

De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.

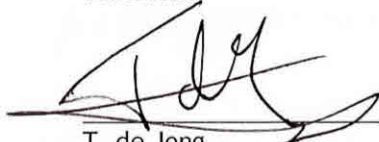
## 15. Ondertekening

Vastgesteld op d.d. 10 mei 2023 en ondertekend door:

De Huurders  raat



Mieke Sinke  
Voorzitter



T. de Jong  
Secretaris

De Woningraat 



Marieke Teitink  
Directeur bestuurder