DOOR&DOOR
jouw woningcorporatie

Sociaal statuut bij sloop en renovatie

11 juni 2026

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Algemene bepalingen 4

2.1 Vaststelling 4

2.2 Toepassing 4

2.3 Werkingsgebied 4

2.4 Wet- en regelgeving 4

3 Begrippenlijst 5

4 Het process van de huurdersparticipatie 8

4.1 De start 8

4.2 Voorbereidende werkzaamheden 8

4.3 Onderzoeksfase 8

4.3.1 Woonbelevingsonderzoek 9

4.3.2 Adviesaanvraag en verduurzamingsrenovatie 11

4.3.3 Adviesaanvraag overige situaties 11

4.3.4 Advies 11

4.4 Uitwerking 12

4.4.1 Renovatie 12

4.4.2 Sloop 12

4.4.3 Eindadvies 12

4.5 Uitvoering sloop nieuwbouw en renovatie zonder behoud van huurovereenkomst 14

4.6 Uitvoering renovatie met behoud van huurovereenkomst 14

4.7 Afsprakenkaart 14

4.8 Contactpersonen 15

4.9 Huisbezoek 15

5 Herhuisvesting 15

5.1 Huurbevriezing 15

5.2 Stadsvernieuwingsurgentie 15

5.3 Gelijkwaardige en passende woning 16

5.4 Opzegging door huurder 16

5.5 Opzegging door verhuurder 16

5.6 Achterlaten van de woning 16

5.7 Behoud inschrijfduur 16
5.8 Voorrangsregels bij meerdere kandidaten 17
5.9 Logeerwoning bij renovatie met behoud van huurovereenkomst 17
5.10 Wisselwoning bij recht op terugkeer 17
5.11 Rustwoning 18
5.12 Voorrang bij nieuwbouw 18
6. Tijdelijk beheer en leefbaarheid 18
6.1 Tijdelijk beheer 18
6.2 Leefbaarheid tijdens de uitvoering 18
7. Vergoedingen, overige tegemoetkomingen en afspraken 19
7.1 Vergoeding voor herstel en voor verstoord woongenot bij renovaties met behoud van huurovereenkomst 19
7.2 Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten bij sloop nieuwbouw en renovaties zonder behoud van huurovereenkomst 19
7.3 Een maand geen dubbele huur 20
7.4 Huurgewenning 20
7.5 Vergoeding en overige kosten 21
7.6 Indexering 21
7.7 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) 21
7.8 Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) 21
7.9 Schade 21
7.10 Afgeven sleutel 21
8. Geschillenregeling 22
9. Hardheidsclausule 22
10. Werkingsduur en evaluatie 22

1 Inleiding

De Woningwet verplicht woningcorporaties om een Sociaal Statuut op te stellen waarin zij aangeven hoe zij hun huurders betrekken bij het maken van plannen voor renovatie of sloop/nieuwbouw. In het Sociaal Statuut staat ook welke afspraken en regelingen er gelden voor huurders die te maken krijgen met renovatie of sloop/nieuwbouw.

2 Algemene bepalingen

2.1 Vaststelling

Het sociaal statuut is vastgesteld op 9 juni 2026 door de besturen van de corporaties Stichting WYwonen, Stichting Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop en de huurdersorganisaties Stichting Huurders Meer Wonen, Stichting Bewonersbelangen HaBeKo wonen, Stichting Bewoners Belangen Aarwoude en Huurdersbelangenvereniging Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat & Nieuwveen. In dit Sociaal Statuut worden WYwonen, Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop en vanaf 1 november 2026 hun rechtsopvolger Door&Door verder aangeduid als de verhuurder.

2.2 Toepassing

Het Sociaal Statuut is van toepassing op alle woningen van de verhuurder waarbij sloop of (ingrijpende) renovatie wordt uitgevoerd en geldt vanaf de datum van vaststelling voor lopende en nieuwe projecten. Bij ingrijpende renovatie of sloop moeten huurders hun woning verlaten.

2.3 Werkingsgebied

Het sociaal statuut is van toepassing op huurders van de verhuurder die:

- Een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en
- Bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en
- Feitelijk in de woning wonen.

2.4 Wet- en regelgeving

Op dit Sociaal Statuut is de Huisvestingsverordening van Holland Rijnland van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt, wordt het Sociaal Statuut hierop gecontroleerd en indien nodig aangepast.

De regels in dit Sociaal Statuut zijn aanvullend op of stemmen overeen met het huurrecht voor woonruimte (Burgerlijk Wetboek) en met de Wet op het overleg huurders verhuurder.

3 Begrippenlijst

Adviesrecht – Het recht van huurders, zoals vastgelegd in de *Wet op het overleg huurders verhuurder*, om gevraagd en ongevraagd schriftelijk advies te geven over voorgenomen beleid, waarbij de verhuurder alleen voldoende beargumenteerd mag afwijken van dat advies.

Afsprakenkaart – Een schriftelijk overzicht opgemaakt tijdens het huisbezoek, waarin afspraken zijn vastgelegd en overeengekomen tussen individuele huurder en (een vertegenwoordiger van de) verhuurder.

Bewonerscommissie – Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen behartigt van de bewoners van dat wooncomplex overeenkomstig artikel 1 g van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Indien er nog geen bewonerscommissie bestaat kan een tijdelijke bewonerscommissie worden opgericht speciaal voor het project. Een tijdelijke bewonerscommissie bespreekt met de verhuurder alleen de zaken die betrekking hebben op het project en behartigt de belangen van de bewoners van een complex bij dit project.

Bewonersraadpleging – De raadpleging onder bewoners met als doel om de mening van bewoners te inventariseren met het oog op een uit te brengen advies.

Dringend eigen gebruik – Reden voor het opzeggen van de huurovereenkomst omdat van de verhuurder redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat de huurovereenkomst blijft bestaan. Bij verschil van mening bepaalt de rechter of de opzegging terecht is en of de huurovereenkomst eindigt en zo ja, wanneer.

Herhuisvesting – Het opnieuw huisvesten van huurders die als gevolg van renovatie c.q. sloop/nieuwbouw niet kunnen of willen terugkeren in de woning waarvoor zij een geldige huurovereenkomst hebben.

Huisvestingsverordening – Een op grond van de *Huisvestingswet* gemaakte verordening waarin de gemeente onder andere woonruimte aanwijst waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd en waarin staat aan welke groepen urgentie (en dus voorrang) kan worden gegeven en welke voorwaarden daaraan gesteld worden. In de regio Holland-Rijnland is dit de regionale Huisvestingsverordening Holland-Rijnland.

Huurder – De natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten met de verhuurder.

Huurgewenning –Onder bepaalde voorwaarden ontvangen huurders die als gevolg van renovatie of sloop verhuizen naar een duurdere huurwoning, gedurende een bepaalde periode een gedeeltelijke financiële compensatie voor het huurverschil tussen de oude en nieuwe woning.

Huurovereenkomst – De overeenkomst betreffende zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.

Huurdersorganisatie – De vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders overeenkomstig artikel 1 f van de Wet op het overleg huurders verhuurder, in dit geval Stichting Bewonersbelangen HaBeKo wonen, Stichting Huurdersorganisatie Meer Wonen, Stichting Bewoners Belangen Aarwoude en Huurdersbelangenvereniging Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat & Nieuwveen. Indien het over projecten gaat, overlegt de verhuurder met de in dat deel van haar werkgebied actieve huurdersorganisatie.

Klankbordgroep – Een klankbordgroep is een huurdersvertegenwoordiging die speciaal voor een project kan worden ingesteld, als het niet is gelukt om voor het project een bewonerscommissie op te richten. De

klankbordgroep heeft de rechten en plichten van een bewonerscommissie en bespreekt met verhuurder alleen de zaken die betrekking hebben op het project.

Leegstandswet – De wet die de eigenaar van een woning de gelegenheid biedt de woning tijdelijk te verhuren waarbij beperkte huurbescherming geldt en de huurovereenkomst makkelijk eenzijdig kan worden opgezegd. Voor tijdelijke verhuur op grond van deze wet is een vergunning van de gemeente nodig.

Logeerwoning – Een volledig gestoffeerde, gemeubileerde en ingerichte woning waarin de huurder verblijft tijdens de renovatie. De inboedel van de huurder is grotendeels of geheel achtergebleven in de te renoveren woning.

Onderhoud – Het vervangen, repareren of in goede staat houden van onderdelen van de woning.

Overlastkalender – Een schriftelijk overzicht voorzien van een plattegrond van de woning met daarin een dagelijkse opsomming van de werkzaamheden in en aan de woning, waarbij aangegeven is welke ruimten/vertrekken van de woning gebruikt moeten worden gedurende de dag door de aannemer(s). Ook is voor elke dag aangegeven wat de mate is van de te verwachten overlast.

Passende woning – Een woning die gezien de grootte van het huishouden passend is qua aantal kamers en woningtype en gezien de huurprijs passend is bij het huishoudinkomen en ook voor eventueel overige afgesproken criteria passend is.

Peildatum – Datum die de verhuurder vaststelt voor het in werking treden van het sociaal plan.

Projectbrochure – Hierin staat het plan van aanpak voor een renovatie en (in het Sociaal Plan) de afspraken en financiële regelingen, die gelden voor de huurders. De projectbrochure wordt gemaakt in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep of met de huurdersorganisatie als er geen bewonerscommissie of klankbordgroep is.

Renovatie – Gedeeltelijke vernieuwing van een woning of woongebouw door verandering of toevoeging. Bij renovatie kan sprake zijn van verschillende situaties: de renovatie wordt gedaan terwijl de huurder gewoon in zijn woning woont; de huurder moet tijdelijk de woning uit; de huurder moet zijn woning verlaten. In dit sociaal statuut wordt steeds aangegeven om wat voor situatie het gaat.

Rustwoning – Bij renovatie in bewoonde staat, een in de nabijheid van het complex gelegen woning waar huurders tot rust kunnen komen. Er is de mogelijkheid om koffie of thee te zetten. En er is wifi zodat huurders er rustig kunnen werken. Huurders kunnen er douchen als dat in de eigen woning niet kan.

Sloop – Het geheel afbreken van de woning. De huurder kan niet meer in de woning blijven wonen. De huurovereenkomst wordt door de verhuurder opgezegd en de huurder moet verplicht verhuizen.

Sociaal Plan – Een met de bewonerscommissie of klankbordgroep nader uitgewerkte vertaling van het Sociaal Statuut op complexniveau.

Sociaal Statuut – Het geheel van afspraken die de verhuurder en de huurdersorganisatie hebben gemaakt betreffende renovatie of sloop en betreffende de wijze waarop de bewoners van een te renoveren of te slopen wooncomplex daarbij betrokken worden.

Stadsvernieuwingsurgentie – Verklaring die is afgegeven door de regio Holland-Rijnland op grond waarvan huurders met voorrang kunnen reageren op een andere woning. Bij het verlenen van de urgentie krijgt de huurder een zoekprofiel mee.

Terugkeermogelijkheid – De mogelijkheid om na de renovatie of na de sloop/nieuwbouw terug te keren naar de eigen woning of het eigen complex of indien er meerdere complexen in een buurt tegelijk worden aangepakt één van de andere complexen in de eigen buurt. Wanneer de woning is vervallen gaat het om

een andere woning in het complex. Huurders die willen terugkeren, krijgen voorrang bij voor hen passende nieuwbouw op de locatie van hun voormalige complex of indien er meerdere complexen in een buurt tegelijk worden aangepakt één van de andere complexen in de eigen buurt.

Tijdelijke verhuur – Het met toestemming van de gemeente op basis van de Leegstandswet tijdelijk verhuren van een woning die binnen een korte termijn gesloopt c.q. ingrijpend gerenoveerd gaat worden.

Verduurzamingsrenovatie -- Renovatie die grotendeels bestaat uit verduurzamingswerkzaamheden en die in een korte periode van niet meer dan tien werkdagen en in bewoonde staat kan worden uitgevoerd. Eventueel in combinatie met groot onderhoud.

Verhuis- en inrichtingskostenvergoeding – Bijdrage van de verhuurder in de kosten die de verhuizing met zich meebrengt indien verhuizing noodzakelijk is in verband met renovatie of sloop. De minimumhoogte van deze bijdrage is wettelijk vastgelegd en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Verhuurder – De instelling die als verhuurder optreedt, in dit geval Woningstichting Nieuwkoop, Stichting Woondiensten Aarwoude, Stichting WYwonen en hun rechtsopvolger.

Voorrangsregeling – Een regeling waarmee de huurder waarvan in verband met de sloop of renovatie de huurovereenkomst is beëindigd, voorrang kan krijgen bij terugkeer naar de gerenoveerde woning of de nieuwbouw die op deze locatie is gerealiseerd. Deze regeling is opgenomen in de huisvestingsverordening in artikel 28 lid 8.

Vroegverhuisregeling – Een regeling waarmee huurder eerder gebruik kan maken van bepaalde rechten uit het Sociaal Statuut (en indien mogelijk het Sociaal Plan) nog voordat draagvlak is behaald en peildatum is afgegeven.

Wet op het overleg huurders verhuurder – Wet die regels geeft ter bevordering van het overleg tussen huurders en hun verhuurder. Hierin staan rechten en plichten omschreven van bewonerscommissies en huurdersorganisaties.

Wisselwoning – De woning die tijdelijk en gestoffeerd aan een huurder en zijn huishouden wordt verhuurd tot aan terugkeer, gedurende de periode dat de woning waarvoor zij een geldige huurovereenkomst hebben wordt gerenoveerd.

Wooncomplex – Een verzameling woningen van een verhuurder die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen en die in beginsel de basis vormen van het werkgebied van een bewonerscommissie. Zie artikel 1 lid 1 onder c van de Wet op het Overleg huurders verhuurder.

Zelf aangebrachte voorzieningen ZAV – Zelf aangebrachte voorzieningen zijn de veranderingen die de huurder heeft aangebracht in of aan de woning. Deze voorzieningen behoren niet tot de standaarduitrusting van de woning. In het ZAV-beleid van de verhuurder is aangegeven welke vergoeding huurders ontvangen bij vertrek uit de woning en welke voorwaarden daarvoor gelden. In de toestemming zelf staan ook vaak voorwaarden omschreven.

Zoekprofiel – Het zoekprofiel bepaalt voor welke woning een huurder met stadsvernieuwingsurgentie in aanmerking komt. (Aantal kamers, woningtype en gemeente.) De Huisvestingsverordening geeft de regels voor het opstellen van een zoekprofiel.

4 Het process van de huurdersparticipatie

4.1 De start

De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie zodra de verhuurder overweegt om af te stappen van de reguliere exploitatie en over te gaan tot renovatie of sloop/nieuwbouw van een complex of om een verduurzamingsrenovatie met behoud van huurovereenkomst te starten. Dit gebeurt met een Startdocument. Het Startdocument wordt besproken met de huurdersorganisatie. Hiermee start de huurdersparticipatie.

4.2 Voorbereidende werkzaamheden

Voordat het inhoudelijk overleg over een eventuele renovatie of over eventuele sloop/nieuwbouw kan beginnen, worden de volgende stappen gezet.

- De verhuurder verstrekt de huurdersorganisatie informatie over het voornemen om het beleid voor een complex te wijzigen of om een verduurzamingsrenovatie te starten. Bij complexen van ten minste tien woningen gaat de verhuurder samen met de huurdersorganisatie na of er een bewonerscommissie is. Zo niet, dan wordt getracht om een bewonerscommissie in het leven te roepen of een klankbordgroep met de rechten en plichten van een bewonerscommissie***. In dit Sociaal Statuut spreken we verder alleen van bewonerscommissie.***
- Bij plannen voor ingrijpende renovatie of sloop/nieuwbouw verstrekt de verhuurder bewoners een exemplaar van dit Sociaal Statuut. Bij een verduurzamingsrenovatie worden bewoners geïnformeerd over de relevante delen van het sociaal statuut.
- Zodra de bewonerscommissie is opgericht zorgt de huurdersorganisatie ervoor dat de leden van de bewonerscommissie over hun rol en de bijbehorende wettelijke rechten en plichten uitleg krijgen van een onafhankelijk adviseur.
- De leden van de bewonerscommissie geven desgewenst een onafhankelijke en deskundige adviseur de opdracht om hen te ondersteunen bij het overleg en tijdens het proces. De bewonerscommissie is inhoudelijk opdrachtgever, de huurdersorganisatie is formeel opdrachtgever. De huurdersorganisatie ontvangt hiervoor voldoende budget van de verhuurder.

Verhuurder en bewonerscommissie komen een participatie- en communicatieplan overeen waarin de spelregels staan voor het overleg en voor de communicatie met de overige huurders. In bijgaand kader staat weergegeven wat in het participatie- en communicatieplan geregeld moet worden.

4.3 Onderzoeksfase

Deze fase begint bij verduurzamingsrenovaties met een technisch onderzoek en in overige gevallen met twee onderzoeken: een technisch onderzoek naar de staat van het complex en een woonbelevingsonderzoek. De fase wordt afgesloten met een adviestraject. De verhuurder doet een schriftelijk voorstel voor renovatie of voor sloop/nieuwbouw. De bewonerscommissie brengt daar schriftelijk advies over uit. De verhuurder geeft een schriftelijke reactie op het advies.

4.3.1 Woonbelevingsonderzoek

Voor het woonbelevingsonderzoek stellen verhuurder en de bewonerscommissie (eventueel met een klankbordgroep) samen een vragenlijst op om de mening te achterhalen van de bewoners van het complex over hun woning en de woonomgeving. Het woonbelevingsonderzoek wordt uitgevoerd door de verhuurder. De resultaten worden anoniem verwerkt. Er staan geen gegevens in die te herleiden zijn tot individuele huurders. De resultaten worden schriftelijk gedeeld met de bewonerscommissie.

Wanneer meerdere complexen in één traject tegelijk worden aangepakt, overlegt verhuurder met de betrokken bewonerscommissie(s) (eventueel met een klankbordgroep) over de aanpak. Indien er in één of meerdere complexen geen bewonerscommissie is wordt de huurdersorganisatie betrokken bij het overleg over de aanpak. Dit maakt het mogelijk maatwerkafspraken te maken voor een complexe situatie. Een afwijking van de standaardaanpak kan alleen met instemming van de betrokken bewonerscommissie(s) of de huurdersorganisatie.

De resultaten van de technische onderzoeken en van het woonbelevingsonderzoek worden besproken met de bewonerscommissie (en eventueel een klankbordgroep). Op verzoek van de bewonerscommissie (klankbordgroep) stuurt de verhuurder de technische rapporten toe.

Het participatie- en communicatieplan per project

Aan het begin van het overleg van de verhuurder met de bewonerscommissie maken zij de volgende afspraken.

Rechten en plichten van de bewonerscommissie

- De bewonerscommissie ontvangt op verzoek schriftelijk informatie, tenzij het bedrijfsbelang van de verhuurder zich daartegen verzet.
- De bewonerscommissie kan gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen.
- De bewonerscommissie houdt bij het innemen van haar standpunten rekening met de belangen van alle bewoners in het complex.
- De bewonerscommissie krijgt de gelegenheid om de overige bewoners te raadplegen alvorens advies uit te brengen.

Wijze van omgang met elkaar

- We luisteren naar elkaar en laten elkaar uitpraten.
- We gaan respectvol met elkaar om.
- We onderbouwen onze standpunten met argumenten.

Agenda

- De verhuurder stelt tijdig voor een volgend overleg de agenda op en vraagt de bewonerscommissie schriftelijk om aanvullende agendapunten.
- De bewonerscommissie krijgt minimaal een week de tijd om agendapunten aan de agenda toe te voegen.

Notulen

- Er worden afspraken gemaakt over wie notulen maakt. De notulen zijn een neutrale, onpartijdige weergave van wat er naar voren gebracht is.
- De notulen worden pas definitief vastgesteld bij een volgende vergadering, nadat iedereen het eens is over de inhoud.

Toezending van stukken

- De bewonerscommissie ontvangt ten minste twee weken voorafgaand aan een overleg de stukken die besproken worden. Dit geeft de bewonerscommissie de gelegenheid om de stukken te bespreken in een voorafgaand overleg met de ondersteuner erbij en om een gezamenlijke inbreng of reactie voor te bereiden.
- In die gevallen dat de verhuurder niet in de gelegenheid is om schriftelijk stukken aan te leveren voorafgaand aan een overleg, behoudt de bewonerscommissie zich het recht voor om na een overleg binnen twee weken te komen met een schriftelijke (gemotiveerde) reactie.

Communicatie met de huurders

- Om ruis en onrust te voorkomen verzorgen verhuurder en bewonerscommissie gezamenlijk de communicatie met de huurders.
- Stukken en notulen worden op verzoek van een huurder met hem of haar gedeeld (volgens de Overlegwet).

Ondersteuning

- De bewonerscommissie wordt professioneel ondersteund bij het overleg met de verhuurder.
- De ondersteuner bevordert constructief overleg en treedt bemiddelend op bij conflicten.

Evaluatie

- Aan het eind van het overleg evalueren de verhuurder en de bewonerscommissie met elkaar hoe de participatie is verlopen (het proces).

Planning

- Het overleg begint met een onderzoek, deze bestaat uit een onderzoek naar de technische staat van de woning en een woonbelevingsonderzoek.
- De resultaten van de onderzoeken worden besproken en gedeeld met de bewonerscommissie.
- De verhuurder doet een voorstel op hoofdlijnen (voorkeursscenario) en geeft de bewonerscommissie de gelegenheid om hierover advies uit te brengen.
- De verhuurder geeft een schriftelijke onderbouwde reactie op het advies.

Afhankelijk van de beslissing om te gaan renoveren of over te gaan tot sloop/nieuwbouw wordt een aanvullende planning opgesteld en met de bewonerscommissie afgesproken.

4.3.2 Adviesaanvraag en verduurzamingsrenovatie

Bij een verduurzamingsrenovatie presenteert de verhuurder op basis van het technisch onderzoek een plan van aanpak renovatie. Over dit plan vraagt verhuurder advies van de bewonerscommissie.

Het plan van aanpak beschrijft de aanleiding en geeft duidelijkheid over de volgende onderwerpen:

- Of de huurder de gehele tijd in de eigen woning kan blijven bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die volgens de planning van de verhuurder maximaal 30 aaneengesloten kalenderdagen gaat duren.
- Of dat de huurder niet de gehele tijd in de woning kan blijven bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die volgens de planning van de verhuurder maximaal 30 aaneengesloten kalenderdagen gaat duren. Dan wordt een voorstel gedaan voor de inzet van één of meer logeerwoningen.
- Of dat de huurder bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die volgens de planning van de verhuurder meer dan 30 aaneengesloten kalenderdagen gaat duren, tijdelijk naar een wisselwoning kan.

4.3.3 Adviesaanvraag overige situaties

Op basis van de resultaten van deze onderzoeksfase formuleert de verhuurder een adviesaanvraag. Daarin staat een voorstel voor de verdere uitwerking: het voorkeursscenario van de verhuurder.

Het voorkeursscenario kan zijn sloop/nieuwbouw, renovatie met behoud van huurovereenkomst of renovatie zonder behoud van huurovereenkomst. Eventueel kan de renovatie gecombineerd worden met onderhoud. Het kan ook zijn dat de verhuurder er de voorkeur aan geeft om door te gaan met reguliere exploitatie.

In deze fase kan de verhuurder ook een voorstel doen voor een vroegverhuisregeling.

De adviesaanvraag beschrijft de aanleiding en geeft duidelijkheid over de volgende onderwerpen:

- Of de huurder de gehele tijd in de eigen woning kan blijven bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die volgens de planning van de verhuurder maximaal 30 aaneengesloten kalenderdagen gaat duren.
- Of dat de huurder niet de gehele tijd in de woning kan blijven bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die volgens de planning van de verhuurder maximaal 30 aaneengesloten kalenderdagen gaat duren. Dan wordt een voorstel gedaan voor de inzet van één of meer logeerwoningen.
- Of dat de huurder bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst die volgens de planning van de verhuurder meer dan 30 aaneengesloten kalenderdagen gaat duren, tijdelijk naar een wisselwoning kan.
- Bij sloop/nieuwbouw en bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst geeft de verhuurder op hoofdlijnen aan hoe de herhuisvesting wordt ingevuld, wat de mogelijkheden voor terugkeer zijn en welke voorrang huurders hebben bij de toewijzing van de vervangende nieuwbouw.

Indien verhuurder als onderdeel van het plan woningen wil overzetten naar een ander huursegment of wil verkopen, maakt dat onderdeel uit van de adviesaanvraag.

4.3.4 Advies

De bewonerscommissie brengt schriftelijk advies uit over het plan van aanpak genoemd in 4.3.2 of over het voorkeursscenario genoemd in 4.3.3. In het advies staat of de bewonerscommissie het eens is met het plan van aanpak of met het voorkeursscenario van de verhuurder. Het advies geeft verder aandachtspunten

mee voor de verdere uitwerking van het plan van aanpak of het voorkeursscenario. De verhuurder reageert gemotiveerd op de adviezen.

De gemotiveerde schriftelijke reactie van de verhuurder wordt besproken met de bewonerscommissie. Hiermee eindigt de onderzoeksfase en kan het plan van aanpak of het voorkeursscenario verder worden uitgewerkt in het overleg met de bewonerscommissie.

Het kan zijn dat de bewonerscommissie het niet eens is met het besluit om te slopen (als de huurovereenkomst niet wordt voortgezet). Het advies is negatief. Bewonerscommissie en verhuurder gaan dan eerst in overleg om te komen tot een oplossing. Als dat niet mogelijk is dan wordt in het uiterste geval een verklaring voor recht gehaald bij de rechter.

In die verklaring voor recht geeft de rechter zijn oordeel over de redenen voor sloop die de verhuurder aanvoert en of die redenen goed genoeg zijn om de huurovereenkomst op te zeggen. Deze stap aan de voorkant van het proces van huurdersparticipatie verschaft direct duidelijkheid en voorkomt langdurig verzet, vertraging en wantrouwen. Indien de rechter oordeelt dat het voorstel van de verhuurder redelijk is, kan het proces worden voortgezet.

4.4 Uitwerking

4.4.1 Renovatie

Bij renovatie is het resultaat van het overleg een renovatievoorstel. Het renovatievoorstel wordt vervat in een Projectbrochure en bevat de volgende onderdelen:

- Een nauwkeurige beschrijving van de werkzaamheden aan de buitenzijde en binnenzijde van het project en overige van belang zijnde kenmerken van het project zoals huisadressen.
- De plattegronden (alleen als de woningindeling gewijzigd wordt).
- Indien de verhuurder de renovatie combineert met onderhoud, een nauwkeurige beschrijving van de onderhoudswerkzaamheden.
- De duur van de werkzaamheden. Wanneer start het project en hoelang duren de werkzaamheden. Bij renovatie in bewoonde staat benoemd per onderdeel van de werkzaamheden en per woning. (De Overlastkalender.)
- Indien aan de orde bij renovatie met behoud van huurovereenkomst: afspraken over de inzet van een logeerwoning.
- De gevolgen voor de hoogte van de (kale) huur en eventueel de servicekosten.
- Overige afspraken en (financiële) regelingen (het Sociaal Plan). Bij renovatie zonder behoud van huurovereenkomst geeft het Sociaal Plan aan hoe de herhuisvesting verloopt en in hoeverre er de mogelijkheid is voor terugkeer naar de woning of voorrang op de nieuwe woningen die na renovatie ontstaan.

4.4.2 Sloop

De uitwerkingsfase bij sloop bestaat uit het opstellen van een Sociaal Plan voor herhuisvesting. Hierin wordt ook aangegeven wat de mogelijkheden zijn om met voorrang een woning te krijgen in de nieuwbouw. De bewonerscommissie mag advies uitbrengen over de nieuwbouwplannen.

4.4.3 Eindadvies

Als de verhuurder en de bewonerscommissie de concept-Projectbrochure of het concept-Sociaal Plan voor herhuisvesting rijp genoeg vinden om voor te leggen aan de overige bewoners houdt de

bewonerscommissie eerst een achterbanraadpleging – schriftelijk of door middel van een bijeenkomst met bewoners. De verhuurder wordt geïnformeerd over de vorm en organisatie van de raadpleging.

De resultaten van de achterbanraadpleging benut de bewonerscommissie voor het opstellen van een schriftelijk eindadvies.

De bespreking van de schriftelijke reactie op het eindadvies van de verhuurder wordt gecombineerd met een evaluatie van het verloop van het participatieproces. De betrokken huurdersorganisatie wordt voor de evaluatie uitgenodigd als toehoorder.

Na de bespreking van de schriftelijke en gemotiveerde reactie van de verhuurder op het eindadvies neemt de verhuurder het definitieve besluit. En bij renovatie met behoud van huurovereenkomst start het ophalen van de 70 procent instemming (de draagvlakmeting). Per woning/huishouden kan er één stem worden uitgebracht.

Draagvlakmeting renovatie met behoud van huurovereenkomst

De verhuurder stuurt de Projectbrochure aan de huurders en start met het ophalen van de 70 procent instemming (het draagvlak). Deze periode duurt 3 tot 6 weken. Het ophalen van het draagvlak kan gecombineerd worden met een huisbezoek waarin met bewoner nadere afspraken worden gemaakt (zie hoofdstuk Afsprakenkaart). Huurders laten schriftelijk weten aan de verhuurder of ze instemmen of niet.

Bij een nee-stem wordt gevraagd om een schriftelijke motivatie. Het opgeven van een motivatie is niet verplicht maar wel nuttig bij het eventueel aanpassen van het plan van aanpak en het Sociaal Plan als er geen voldoende draagvlak blijkt.

Er worden met het oog op privacy en misbruikgevoeligheid geen digitale draagvlakmetingen uitgevoerd.

Na het verstrijken van de indieningstermijn worden de draagvlakmetingformulieren in aanwezigheid van een vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie geopend en geteld, als de huurderorganisatie dit wenst. De verhuurder verstrekt de resultaten aan de bewonerscommissie en huurdersorganisatie in een geanonimiseerd overzicht. In het overzicht zijn ook de schriftelijke motivaties vermeld zonder dat deze herleidbaar zijn tot afzenders. De huurdersorganisatie heeft recht op inzage in de formulieren, daarbij moet wel rekening gehouden met de privacy van huurders.

Is de 70 procent instemming niet behaald of stemt meer dan 30 procent van de huurders niet in met het voorstel dan bespreken de bewonerscommissie en de verhuurder de oorzaken en overleggen ze over aanpassingen van het voorstel zodat het wél kan rekenen op voldoende instemming. In die situatie wordt vervolgens een nieuwe draagvlakmeting gehouden op basis van de aanpassingen.

De verhuurder stuurt alle huurders na afloop van de met de bewonerscommissie afgesproken termijn een brief met proces-verbaal waarin staat of de 70 procent instemming behaald is. Als er 70 procent instemming behaald is, wijst de verhuurder de huurders erop dat zij binnen de wettelijke bezwaartermijn van acht weken een procedure kunnen starten om aan de rechter te vragen om een oordeel te vellen over de redelijkheid van het renovatievoorstel.

Als niemand binnen acht weken bezwaar maakt moeten alle huurders meewerken aan de werkzaamheden. Het redelijk voorstel geldt voor alle huurders, ook voor de tegenstemmers.

Stappen tegenstemmers wel naar de rechter om het redelijke voorstel te laten beoordelen, dan blijft het redelijk voorstel gelden voor de vóórstemmers. Zij moeten meewerken aan de werkzaamheden. Als de rechter bepaalt dat het renovatievoorstel redelijk is, geldt het ook voor de tegenstemmers.

4.5 Uitvoering sloop nieuwbouw en renovatie zonder behoud van huurovereenkomst

De verhuurder stelt de peildatum vast waarop het Sociaal plan ingaat. De urgentiecommissie stelt vast vanaf welke datum de stadsvernieuwingsurgentie geldt.

Elk huishouden ontvangt een brief met de verklaring vanaf welke datum zij stadsvernieuwingsurgent zijn. Ze mogen dan met voorrang reageren op andere woningzoekenden.

De verhuurder vraagt een vergunning aan om leeggekomen woningen te verhuren op basis van de Leegstandswet. Dat bevordert de leefbaarheid omdat met de tijdelijke verhuur leegstand wordt voorkomen. Zij vraagt hierover vooraf advies aan bij de bewonerscommissie.

Als de bewonerscommissie meedenkt over de nieuwbouw zal het overleg doorgaan totdat zowel het Project Sociaal Plan als de plannen voor de nieuwbouw klaar zijn. Soms is dat tegelijkertijd, soms niet.

4.6 Uitvoering renovatie met behoud van huurovereenkomst

Bij renovatie in bewoonde staat wordt het overleg met de bewonerscommissie voortgezet tijdens de uitvoeringsfase. Zo kunnen problemen die tijdens de uitvoering aan het licht komen worden besproken en opgelost.

Nadat de renovatie klaar is, evalueren de bewonerscommissie en de verhuurder de uitvoering. Beroepen op de hardheidsclausule worden meegenomen in de evaluatie. (Voor hardheidsclausule, zie hoofdstuk 9.)

Een jaar na de afronding van een renovatie wordt een enquête gehouden onder alle huurders van het complex. Daarbij wordt in ieder geval gevraagd of de installaties naar tevredenheid werken of er geen gebreken zijn en hoe de leefbaarheid wordt ervaren. De resultaten hiervan worden in ieder geval besproken met de direct betrokken bewonerscommissie(s) of bij het ontbreken daarvan de huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie wordt geïnformeerd over de resultaten.

4.7 Afsprakenkaart

De verhuurder maakt met elke (hoofd)huurder tijdens het huisbezoek schriftelijke afspraken. Afhankelijk van de aard van de ingreep (sloop of renovatie) zullen de afspraken variëren. Deze afspraken kunnen gaan over:

- Behoefte aan hulp en ondersteuning bij het leegruimen of verplaatsen van inventaris;
- Behoefte aan een rustwoning;
- Opvang voor huisdieren;
- Eventuele ZAV-voorzieningen in de woning. Indien aanwezig, dan wordt afgesproken welke ZAV-voorzieningen kunnen blijven, welke blijvend verwijderd moeten worden of welke verwijderd en na de werkzaamheden weer teruggeplaatst kunnen worden. Ook is daarbij aangegeven wie deze werkzaamheden dient te verrichten.
- De hoogte van de vergoedingen. Indien er vergoedingen in het Sociaal Plan zijn overeengekomen die kunnen verschillen per woning, dienen de verschillende vergoedingen in de afsprakenkaart vastgelegd.

Al deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd en door beide partijen ondertekend. De verhuurder verstrekt tijdens of direct na het huisbezoek een afschrift van de gemaakte afspraken. Pas ná het verstrekken van een afsprakenkaart kan de draagvlakmeting worden uitgevoerd.

4.8 Contactpersonen

De verhuurder stelt contactpersonen aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie de contactpersonen van de huurder zijn. Een contactpersoon bezoekt de huurder en geeft informatie over alle procedures en regelingen.

4.9 Huisbezoek

De verhuurder maakt met elk huishouden een afspraak voor één of meerdere huisbezoeken. Bij elk individueel huisbezoek worden afspraken schriftelijk vastgelegd. Het is mogelijk dat het huisbezoek wordt gecombineerd met een technische opname.

Doelen van de huisbezoeken zijn onder andere:

- Het informeren van de huurder over de gevolgen voor de huurder van het besluit tot sloop of renovatie;
- 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 voor terugkeer of wegverhuizen;
- Het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van de mogelijkheden 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 (WMO);
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- Het inventariseren van de woonsituatie van de huurder.
  Dit kan onder andere gaan om: het signaleren van een zorgbehoefte en of een huurder extra begeleiding nodig heeft.

Een huurder mag zich bij de huisbezoeken altijd laten bijstaan door een derde.

5 Herhuisvesting

In dit hoofdstuk staat beschreven hoe het proces van herhuisvesting gaat en welke regels hierbij gelden.

5.1 Huurbevriezing

De huurprijs voor woningen die zo ingrijpend worden gerenoveerd dat de huurder moet verhuizen of die gesloopt worden, wordt bevroren. De huurprijs wordt bevroren vanaf het formele besluit verhuurder waarmee de onderzoeksfase wordt afgesloten.

5.2 Stadsvernieuwingsurgentie

Met een stadsvernieuwingsurgentie kan een huurder met voorrang een woning zoeken. De huurder die verplicht wordt om de woning te verlaten vanwege renovatie of sloop, krijgt een stadsvernieuwingsurgentie voor de eigen gemeente. De stadsvernieuwingsurgentie is tenminste 18 maanden geldig. Indien de huurder 1 jaar voor renovatie of sloop geen vervangende woonruimte heeft gevonden, dan wordt de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing verklaard voor de hele regio.

Op verzoek van de huurder kan de verhuurder bemiddelen. Het moet dan wel een woning van de verhuurder betreffen. Een passende vrijgekomen woning wordt dan direct aangeboden aan de huurder. Deze woning wordt verantwoord in Huren in Holland Rijnland.

5.3 Gelijkwaardige en passende woning

Uitgangspunt bij de stadsvernieuwingsurgentie is dat een huurder bij verhuizing in aanmerking komt voor een woning van hetzelfde woningtype. Dit wordt omschreven in de stadsvernieuwingsurgentie. Om voor een woning in aanmerking te komen moet het inkomen en eventueel de gezinssamenstelling passend zijn voor de woning. Verhuurder garandeert dat bewoners die op grond van hun inkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, met een stadsvernieuwingsurgentie bij haar in aanmerking komen voor een passende woning onder de sociale huurgrens (2026 € 932,93).

5.4 Opzegging door huurder

De huurder die met behulp van stadsvernieuwingsurgentie een woning vindt, zegt zelf de huur op.

5.5 Opzegging door verhuurder

Wanneer een huurder zes maanden voor de sloop of renovatie nog geen andere woning heeft gevonden, zal de verhuurder maximaal twee keer een aanbod doen voor passende woonruimte. Zes maanden voor het einde van de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie geldt, zegt de verhuurder de huurovereenkomst op. Wanneer een huurder niet akkoord gaat, zal de verhuurder drie maanden voor het einde van de stadsvernieuwingsurgentie aan de rechter vragen om een einddatum van de huurovereenkomst vast te stellen.

5.6 Achterlaten van de woning

Huurders of tijdelijke huurders die de huurovereenkomst beëindigen, of waarvan de huurovereenkomst wordt opgezegd wegens dringend eigen gebruik, dienen de woning bezemschoon, veilig en wind- en waterdicht achter te laten. Waterpunten en gaskranen dienen te blijven zitten, installaties dienen intact te zijn en de woning moet in principe voor kortdurende bewoning geschikt zijn. Dit geldt ook wanneer duidelijk is dat de verhuurder de woning niet meer zal verhuren. Stoffering zoals gordijnen, gordijnrails en vloerbedekking mogen, mits nog in redelijke/goede staat, achterblijven.

Zelf aangebrachte erfafscheidingen mogen achtergelaten worden.

De vertrekkende huurder mag zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) verwijderen onder voorwaarde dat dit gebeurt in overleg met de verhuurder en voor zover het verwijderen van de ZAV geen gevaar of hinder oplevert voor derden.

Indien een vertrekkende huurder verhuist met achterlating van het huisvuil en/of inboedel zullen de kosten van verwijdering in rekening worden gebracht bij de huurder.

5.7 Behoud inschrijfduur

De huurder die al ingeschreven stond voordat de verhuurder het verzoek voor de stadsvernieuwingsurgentie doet, behoudt bij verhuizing met stadsvernieuwingsurgentie zijn opgebouwde inschrijfduur. Dit geldt alleen wanneer de huurder de stadsvernieuwingsurgentie gebruikt.

5.8 Voorrangsregels bij meerdere kandidaten

In de huisvestingsverordening is geregeld wat de voorrang van kandidaten is.
Bij lokaal maatwerk staat aangegeven of specifieke regels gelden. Meestal betekent dit dat alleen inwoners van een bepaalde gemeente of dorp op de woning kunnen reageren.
De stadsvernieuwingsurgentie geldt voor woningen binnen het zoekprofiel en die passend zijn. In de huidige huisvestingsverordening is de volgorde:

- In het geval van meerdere stadsvernieuwingsurgenten wordt deze bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum op basis van de woonduur en bij gelijke woonduur door middel van loting.
- In geval een woningzoekende met een urgentieverklaring en een woningzoekende met een stadsvernieuwingsurgentie belangstelling hebben voor dezelfde woning vindt toewijzing plaats aan degene met de oudste urgentie, als ook dat gelijk is, op basis van de langste inschrijftijd en tenslotte op basis van loting.

5.9 Logeerwoning bij renovatie met behoud van huurovereenkomst

Bij renovatie met behoud van huurovereenkomst waar de huurder tot een periode van maximaal 40 kalenderdagen de woning uit moet, zorgt de verhuurder voor tijdelijke woonruimte in de vorm van een logeerwoning. Hierover worden in het sociaal plan nadere afspraken gemaakt. De woning bevindt zich in of in de omgeving van het plangebied. Als dat niet lukt wordt rekening gehouden met onder andere mobiliteit of bijvoorbeeld de afstand tot de school van kinderen in het huishouden. De verhuurder en de huurder sluiten een gebruikersovereenkomst af voor de logeerwoning. Als de huurder schade heeft aangericht in de logeerwoning, wordt de schade door de huurder vergoed. Indien nodig zorgt verhuurder voor tijdelijke opslag in een container.

Indien er bij een renovatie geen logeerwoning is, zorgt verhuurder voor maatwerkoplossingen bij huurders voor wie om gezondheidsredenen of andere reden te zwaar is om de renovatie mee te maken. Dit is ter beoordeling van de verhuurder. De verhuurder vraagt niet om doktersbrieven. De KNMG-richtlijn is dat artsen daar niet aan meewerken.

5.10 Wisselwoning bij recht op terugkeer

Bij verhuizing naar een wisselwoning met recht op terugkeer, krijgt de huurder een gereguleerde huurovereenkomst. De wisselwoning bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het herstructureringsgebied of in de directe omgeving daarvan; en – in voorkomende gevallen – nabij de basisschool van kinderen van de huurder. In deze huurovereenkomst staan alle afspraken die huurder en verhuurder maken over de mogelijkheid om eventueel terug te keren.

Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan geldt de huur van de oude woning als huur van de wisselwoning. Als de huurder besluit niet terug te keren naar de oude woning, maar in de wisselwoning te blijven wonen, dan wordt de huurprijs aangepast naar de daadwerkelijke huurprijs die bij de woning past. De wisselwoning dient na gebruik leeg (m.u.v. de stoffering) en bezemschoon opgeleverd te worden. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.

5.11 Rustwoning

In het Sociaal Plan kunnen bij een renovatie in bewoonde staat die veel overlast veroorzaakt voor de zittende bewoners afspraken worden gemaakt over een rustwoning. Huurders kunnen daar tot rust komen of er rustig werken. Er is wifi en de mogelijkheid om koffie en thee te zetten. Huurders kunnen er douchen als dat in de eigen woning niet kan.

5.12 Voorrang bij nieuwbouw

Als de nieuwbouw klaar is, krijgen alle huurders die op de peildatum een huurcontract (sociale huurwoning) voor onbepaalde tijd hadden, de mogelijkheid om met voorrang een passende huurwoning te huren. Huurders met een inkomen boven de DAEB-grens krijgen de mogelijkheid van voorrang voor een woning met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. Huurders die gebruik maken van het aanbod om terug te keren naar een passende woning in de nieuwbouw ontvangen een hogere verhuiskostenvergoeding conform de afspraken in hoofdstuk 7 (regeling bij renovatie en terugkeer naar de eigen woning of een nieuwe woning in het complex en dus twee keer verhuizen).

6. Tijdelijk beheer en leefbaarheid

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

6.1 Tijdelijk beheer

Daar waar mogelijk maakt de verhuurder gebruik van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt om - in geval van voorgenomen renovatie zonder behoud van huurovereenkomst of sloop - tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan. Hiervoor moet door Burgemeester & Wethouders van de gemeente een vergunning worden verleend. Deze huurovereenkomsten en ook de eventuele opzegging van deze huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden van de Leegstandwet. De tijdelijke verhuur wordt waar mogelijk door een vastgoedbeheerder uitgevoerd. De vastgoedbeheerder stelt tijdelijke huurovereenkomsten op in het kader van de Leegstandswet. Zij dragen zorg voor de verhuur, leefbaarheid en kleine gebreken. Met een vastgoedbeheerder wordt een overeenkomst gemaakt. Hierin wordt vastgelegd: huurprijs, huurtermijn, onderhoud en leefbaarheid. Vanaf het moment dat tijdelijke verhuur voor de Leegstandswet niet langer mogelijk is, worden deze woningen zo lang mogelijk, in bruikleen gegeven. Hierbij geldt een opzegtermijn van één maand. Er wordt dan een gebruikersovereenkomst opgesteld.

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

6.2 Leefbaarheid tijdens de uitvoering

De verhuurder spant zich in om de leefbaarheid zo veel mogelijk te waarborgen. Bij sloop en renovatie met uitplaatsing wordt tijdelijke verhuur en bruikleen ingezet. Daarnaast worden andere maatregelen genomen die per fase kunnen verschillen. Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, mogen gordijnen van vertrekkende huurders worden achtergelaten 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. De verhuurder zorgt waar nodig voor afvoer van afval en huisraad, eventueel door het plaatsen van containers. 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. Per project vraagt dit steeds om de juiste uitwerking voor de gegeven situatie. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de beste inzet van middelen.

7. Vergoedingen, overige tegemoetkomingen en afspraken

7.1 Vergoeding voor herstel en voor verstoord woongenot bij renovaties met behoud van huurovereenkomst

In het Sociaal Plan kunnen afspraken worden gemaakt over (herstel)vergoedingen bij renovaties die leiden tot significante aanpassingen in de woning waarvoor huurders zelf herstelwerkzaamheden moeten uitvoeren, of die onverwacht of gedurende een lange periode leiden tot wezenlijke derving van het woongenot.

7.2 Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten bij sloop nieuwbouw en renovaties zonder behoud van huurovereenkomst

De verhuurder keert de wettelijke vergoeding uit bij een verhuizing die noodzakelijk is vanwege sloop-nieuwbouw of renovatie zonder behoud van huurovereenkomst. Huurders die hun woning wegens renovatie of sloop moeten verlaten komen in aanmerking voor een tegemoetkoming voor verhuiskosten. De verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding bedraagt in 2026 bij eenmaal verhuizen € 7926,- (indexatie jaarlijks voor 1 maart) en bij tweemaal verhuizen € 9511,-.

De vergoeding wordt in twee of drie keer betaald.

Bij sloop/renovatie en één keer verhuizen:

Het eerste deel van 75% van de vergoeding wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen nadat de oude huurovereenkomst (schriftelijk) is beëindigd, dan wel als de huurder zich (schriftelijk) bereid heeft verklaard de woning te zullen verlaten. Het tweede deel van 25% van de vergoeding ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de oude woning.

Bij renovatie en terugkeer naar de eigen woning of een nieuwe woning in het complex en dus twee keer verhuizen:

Het eerste deel van 60% van de vergoeding wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen na het tekenen van de huurovereenkomst van de wisselwoning. Het tweede deel van 25% wordt uitgekeerd binnen 15 werkdagen na het tekenen van het huurcontract van de nieuwbouwwoning. Het derde deel van 15% van de vergoeding ontvangt huurder binnen 15 dagen na het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

Voorwaarde is wel dat de huurder de (wissel)woning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade oplevert. Wordt een woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan is verhuurder genoodzaakt de door haar te maken kosten te verrekenen met de uit te keren vergoeding.

Het recht op de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding vervalt, indien de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum verlaten heeft, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld plaatsvindt.

7.3 Een maand geen dubbele huur

Huurders betalen vanaf de ingangsdatum van het nieuwe huurcontract de huur van de nieuwe woning. Hierdoor betaalt de huurder één maand dubbele huur. De huurder ontvangt hiervoor één maand kale huur retour, gelijktijdig met de uitbetaling van deel 2 van de verhuiskostenvergoeding. Duurt de periode van dubbele huurlasten langer dan één maand, dan zijn de extra kosten voor rekening van de huurder.

Besluit de huurder met voorrang te willen terugkeren naar de oude gerenoveerde woning of naar een nieuwbouwwoning in het complex – en verhuist de huurder dus voor een tweede keer – dan geldt niet opnieuw een maand geen dubbele huur. De huurder ontvangt wél de extra verhuis- en inrichtingsvergoeding.

7.4 Huurgewenning

Huurders die vanwege sloop of ingrijpende renovatie met huuropzegging verhuizen naar een andere woning kunnen in aanmerking komen voor huurgewenning. Om in aanmerking te komen gelden de volgende voorwaarden:

- De huurder verhuist naar een sociale huurwoning van verhuurder.
- Het inkomen is lager dan de relevante DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze grens in €59.504,- (2026) en voor meerpersoonshuishoudens € 68.858,- (2026).
- Een huurder die gebruik wil maken van de regeling levert alle benodigde inkomensgegevens van zijn huishouden aan en vraagt indien mogelijk huurtoeslag aan.

De huurgewenning wordt op de volgende wijze berekend:

- Het nettoverschil in huur tussen de huur van de oude woning en de huur van de nieuwe woning wordt berekend. Daarbij wordt vastgesteld wat de oude netto huur was na aftrek van eventuele huurtoeslag en wat de nieuwe netto huur is na aftrek van eventuele huurtoeslag. Het verschil is de basis voor de berekening.
- Er geldt een eigen bijdrage van 50 euro, plus voor elke labelstap 10 euro.
- Het maximale bedrag waarover huurgewenning wordt gegeven bedraagt 180 euro, dit is het bedrag dat overblijft na berekening van het nettoverschil en aftrek van de eigen bijdrage.
- De huurgewenning wordt vastgesteld bij aangaan van de nieuwe huurovereenkomst.
- Gedurende maximaal drie jaar wordt huurgewenning toegepast. Het eerste jaar 75%, het tweede jaar 50% en het derde 25% over het bedrag dat overblijft na berekening van het nettoverschil en aftrek van de eigen bijdrage.

Bij huuropzegging van de nieuwe woning stopt de huurgewenning.

7.5 Vergoeding en overige kosten

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

7.6 Indexering

De verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks conform de wettelijke regeling geïndexeerd.

7.7 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. De huurder die de huur opzegt ná de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als:

- Deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
- Deze zijn aangebracht vóór de peildatum;
- De huurder kan aantonen dat de voorziening is aangebracht met toestemming van de verhuurder of tegen betaling is overgenomen van de vorige huurder.

De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op de nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingen. De verhuurder hanteert dezelfde afschrijftermijnen als bij haar algemeen ZAV-beleid. De afschrijftermijn bedraagt 10 jaar voor ZAV's. Deze regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbetering.

7.8 Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO)

Wanneer er in opdracht van de gemeente op grond van de WMO-zaken in een woning zijn aangebracht en deze door de renovatie/sloop verwijderd moeten worden, draagt de verhuurder zorg voor het in overleg met huurder en gemeente plaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit.

7.9 Schade

De verhuurder informeert de huurders over de voorzorgsmaatregelen die nodig zijn om te voorkomen dat er schade kan ontstaan. In geval van renovatie of dringende werkzaamheden krijgt de huurder uitleg over de plekken in huis en tuin die vrijgemaakt moeten worden. De afspraken hierover staan in het exemplaar van de Overlastkalender dat elk huishouden ontvangt.

De huurder dient schade (verlies, vernietiging of diefstal) schriftelijk of per e-mail te melden bij de contactpersoon van de aannemer en de contactpersoon van de verhuurder. De melding moet uiterlijk binnen drie werkdagen na het ontstaan van de schade gedaan worden. Als de huurder tijdens de werkzaamheden ergens anders verblijft, meldt de huurder de schade direct na terugkomst in de woning. De verhuurder ziet erop toe dat hijzelf én de aannemer een aansprakelijkheidsverzekering sluiten.

7.10 Afgeven sleutel

Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst kunnen huurders hun sleutel afgeven aan de aannemer nadat ze bij hun verzekeraar hebben geïnformeerd of ze dan nog verzekerd zijn tegen diefstal.

8. Geschillenregeling

Een huurder en/of een bewonerscommissie kan een geschil over de interpretatie en/of uitvoering van het Sociaal Statuut en het Sociaal Plan met de verhuurder voorleggen aan de onafhankelijke klachtencommissie. Dit kan pas nadat de huurder en/of bewonerscommissie het geschil eerst heeft voorgelegd aan de verhuurder. Schriftelijk of door op de website van de verhuurder het Interne klachtenformulier in te vullen. Is de huurder en/of bewonerscommissie niet tevreden met de reactie van de verhuurder dan mag het geschil worden voorgelegd aan de klachtencommissie. Schriftelijk of door het invullen van het Externe klachtenformulier op de website van de verhuurder.

9. Hardheidsclausule

Als het Sociaal Statuut voor een huurder gevolgen heeft die onbedoeld hard uitpakken, dan 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. Een huurder kan hiertegen bezwaar maken bij de klachtencommissie. 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.

10. Werkingsduur en evaluatie

Dit Sociaal Statuut wordt aangegaan voor een periode van vier jaar. Partijen spreken af om ten minste na twee jaar het statuut te evalueren. Evaluatie vindt in elk geval plaats wanneer daartoe aanleiding is op grond van wijzigingen in wetgeving of verordeningen. Tussentijdse aanpassingen worden in een addendum toegevoegd. Een jaar voor het aflopen van het Sociaal Statuut starten partijen overleg over een nieuw Sociaal Statuut.

Bij de projecten worden met bewonerscommissies afspraken gemaakt over de evaluatie van de uitvoering van dit sociaal statuut en het participatieproces.

Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van de datum waarop Woningstichting Nieuwkoop, Woondiensten Aarwoude en WYwonen fuseren. Voorgaande regelingen op dit gebied komen hiermee te vervallen. Afspraken die eerder in een sociaal plan zijn gemaakt blijven gelden zolang het sociaal plan niet is aangepast. De huurders die onder een sociaal plan vallen kunnen er bij wijzigingen in het Sociaal Statuut niet op achteruit gaan.

Ondertekend op 9 juni 2026:

Namens Stichting WYwonen

Namens Stichting Huurders MeerWonen

Namens Stichting Bewonersbelangen HaBeKo wonen

Namens Stichting Woondiensten Aarwoude

Namens Stichting Bewoners Belangen Aarwoude

Namens Woningstichting Nieuwkoop

Namens Huurdersbelangenvereniging Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat & Nieuwveen

---