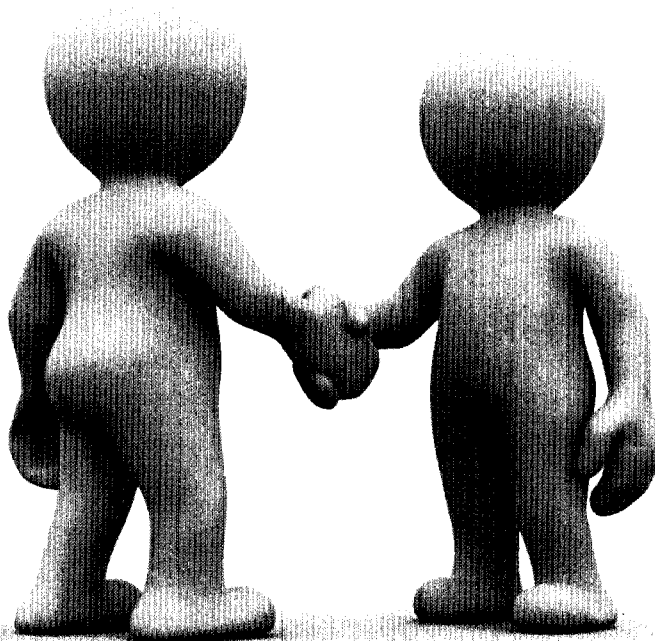


# Basis Sociaal Statuut



Een uitgave van: Woningbouwvereniging de Combinatie, de R.K. Woningbouwvereniging Zeist en Stichting De Seyster Veste



Seyster  
Veste



BVSEYST  
Samen beter wonen!

# Inhoudsopgave

<b>1.1</b>	<b>Doel Basis Sociaal Statuut.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Begrippenlijst .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Regelingen waarbij sprake is van groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat .....</b>	<b>8</b>
2.1	Vorbereiding en uitvoering groot onderhoud.....	8
2.2	Vergoedingen waarbij sprake is van groot onderhoud.....	8
2.3	Vorbereiding en uitvoering renovatie in bewoonde staat .....	9
2.4	Vergoedingen waarbij sprake is van renovatie in bewoonde staat .....	10
<b>3.</b>	<b>Regelingen waarbij sprake is van renovatie in onbewoonde staat (de huurder gaat naar een wisselwoning) .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbereiding en uitvoering renovatie in onbewoonde staat.....	12
3.2	Vergoedingen waarbij sprake is van renovatie in onbewoonde staat.....	12
<b>4.</b>	<b>Regelingen waarbij sprake is van beëindiging van de bestaande huurovereenkomst (bij sloop).....</b>	<b>14</b>
4.1	Algemene uitgangspunten .....	14
4.2	Verhuizen voor de peildatum.....	16
4.3	Verhuizen op of na de peildatum .....	16
4.4	Vergoedingen bij verhuizen na de peildatum .....	16
4.5	Verhuizen met een stadsvernieuwingsurgentie / eenmalig aanbod .....	16
4.6	Vergoedingen bij verhuizen met een stadsvernieuwingsurgentie / eenmalig aanbod..	17
4.7	Terugkomen dan wel doorstromen in de wijk .....	17
4.8	Vergoedingen bij terugkomen in de wijk.....	18
4.9	De tijdelijke woonruimte wordt alsnog de definitieve woning.....	18
4.10	Vergoedingen als de tijdelijke woonruimte alsnog de definitieve woning wordt .....	18
<b>5.</b>	<b>Overige regelingen .....</b>	<b>20</b>
5.1	Leefbaarheid .....	20
5.2	Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van huurders .....	20
5.3	Klachten en geschillen.....	20
5.4	Hardheidsclausule.....	21
5.5	Indexering.....	21
5.6	Looptijd.....	21
	<b>Bijlage 1: Bovenwettelijke vergoedingen.....</b>	<b>23</b>
	<b>Bijlage 2: Voorbeeld Gedragscode Aannemer .....</b>	<b>25</b>
	<b>Bijlage 3: Verklaring van de gemeente Zeist .....</b>	<b>25</b>

## 1.1 Doel Basis Sociaal Statuut

Als complexen ingrijpend worden aangepakt, gerenoveerd en/of vernieuwd staat er nogal wat te gebeuren. Voor huurders kan dit grote gevolgen hebben, variërend van ernstige overlast bij onderhoudswerkzaamheden tot een gedwongen verhuizing omdat hun woning wordt gesloopt.

Om de positie, de rechten en de plichten van huurders tijdens het proces van groot onderhoud, renovatie of herstructurering te verduidelijken en vast te leggen, wordt binnen de mogelijkheden van het Basis Sociaal Statuut een Project Sociaal Statuut opgesteld. Het gaat dan met name over afspraken over:

- informatieverstrekking;
- begeleiding;
- herhuisvesting;
- verhuis- en herinrichtingvergoeding.

Het Project Sociaal Statuut wordt gebaseerd op het Basis Sociaal Statuut van de drie woningcorporaties in Zeist. Bij het opstellen van het Project Sociaal Statuut wordt binnen de mogelijkheden van het Basis Sociaal Statuut rekening gehouden met de specifieke omstandigheden bij dat project. Indien een Project Sociaal Statuut aanwezig is, dan is dat statuut bepalend. Ontbreekt een Project Sociaal Statuut, dan is het Basis Sociaal Statuut bepalend. Een bestaand Project Sociaal Statuut blijft inhoudelijk van kracht als er geen basis Sociaal Statuut (meer) is of als deze tussentijds wordt aangepast.

### Waarom een Basis Sociaal Statuut (BSS)?

De drie woningcorporaties in Zeist vinden het belangrijk dat hun huurders die te maken krijgen met groot onderhoud, renovatie of herstructurering, als basis gelijke rechten hebben. Daarbij komt dat afspraken en regelingen met huurders hun uitstraling hebben naar andere gebieden en projecten in Zeist. Maar de corporaties in Zeist vinden het ook belangrijk dat er per project goed gekeken wordt naar de plaatselijke omstandigheden en specifieke zaken binnen een complex. Vandaar de tweetrapsraket:

*Het Basis Sociaal Statuut dat per project wordt uitgewerkt in een Project Sociaal Statuut (PSS).*

### Afspraken

Een Project Sociaal Statuut is het resultaat van de afspraken tussen de verhuurder en de bewoners(organisatie).

Het Basis Sociaal Statuut daarentegen is vastgesteld door de besturen van de drie woningcorporaties in Zeist en is tot stand gekomen in goed overleg met en na advisering door de bij deze corporaties actieve huurdersorganisaties, te weten Stichting Bewonersplatform de Combinatie, Bewonersvereniging Seyst en Huurderbelangenvereniging Prisma.

Er zijn ook afspraken gemaakt met de gemeente Zeist over zaken waar de gemeente zeggenschap over heeft, zoals bijvoorbeeld urgenties en behoud van wachttijd. In bijlage 3 bevestigt de gemeente dat zij hiermee akkoord gaat.

Er zijn ook zaken die wel in het Basis Sociaal Statuut worden genoemd maar niet zijn uitgewerkt, omdat dit helemaal afhangt van de bedoeling van het project en/of specifieke omstandigheden. Deze punten worden wel met de bewonersorganisatie besproken en zo nodig uitgewerkt bij het opstellen van het Project Sociaal Statuut. Ook kunnen er nieuwe zaken in het Project Sociaal Statuut worden opgenomen die uniek voor dat project zijn.

In dit Basis Sociaal Statuut wordt geen verschil gemaakt tussen huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst (ook wel vrije sector genoemd, per 1 januari 2015 met een aanvangshuur boven de € 710,68 per maand) en huurders met een gereguleerde huurovereenkomst (sociale huur).

Wanneer er behalve huurders ook eigenaren in een complex wonen, worden voor de eigenaren aparte afspraken gemaakt. Dit zal gebeuren via de Vereniging van Eigenaars (VvE).

### **Opbouw Basis Sociaal Statuut**

Het Basis Sociaal Statuut bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding en de begrippenlijst
2. Groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat
3. Renovatie in onbewoonde staat
4. Sloop, mogelijk gevolgd door nieuwbouw
5. Overige regelingen

### **Overleg en informatie**

De verhuurder informeert de huurders schriftelijk zo spoedig mogelijk over het voornemen om groot onderhoud te plegen dan wel de woningen te renoveren of te slopen. De wijze waarop het overleg met de huurders(vertegenwoordigers) wordt gevoerd en informatie wordt gegeven, wordt geregeld in een projectovereenkomst. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan:

Het Project Sociaal Statuut. Het op het project van toepassing zijnde sociaal statuut wordt in samenwerking met de bewoners(organisatie) op basis van het Basis Sociaal Statuut opgesteld en gepubliceerd via de website van de woningcorporatie. Een papieren exemplaar wordt op verzoek toegezonden.

De afspraken die tijdens het overleg tussen de verhuurder en de bewoners(organisatie) worden gemaakt over:

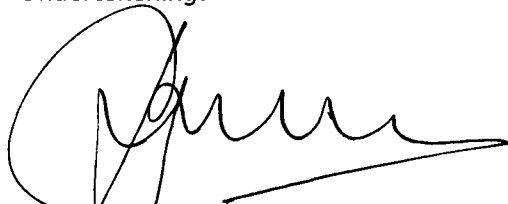
- de communicatiemiddelen die gebruikt worden (schriftelijk, informatiebijeenkomsten en dergelijke);
- het moment waarop de informatie wordt gegeven;
- welke informatie wordt gegeven.

Bij het verstrekken van informatie aan huurders wordt maatwerk geleverd. Dat wil zeggen dat voor iedere fase, in overleg met de bewoners(organisatie), wordt bepaald op welke manier de huurders worden geïnformeerd.

De verhuurder is verantwoordelijk voor informatie over onderwerpen als het Project Sociaal Statuut, het sloopbesluit, de peildatum voor sloop en het verstrekken van informatie over genomen besluiten die op het project betrekking hebben. Wanneer er andere partners zijn in een project, worden er nadere afspraken gemaakt over de informatie aan huurders.

Zeist, 14 december 2015

Ondertekening:



W. de Bruin  
directeur-bestuurder  
Woningbouwvereniging de Combinatie



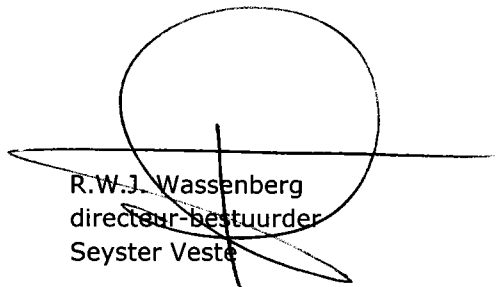
G.J.M. van den Dijssel  
voorzitter  
Stichting Bewonersplatform de Combinatie



C.H. Schuurmans  
directeur-bestuurder  
R.K. Woningbouwvereniging Zeist



G.A. Willigenburg  
voorzitter  
Huurdersbelangenvereniging Prisma



R.W.J. Wassenberg  
directeur-bestuurder  
Seyster Veste



R.A.W. de Wit  
voorzitter  
Bewonersvereniging Seyst

## 1.2 Begrippenlijst

Mocht er onduidelijkheid zijn over de hieronder vermelde begrippen, dan prevaleren de landelijke huurwetgeving en de door de overheid gehanteerde begrippen.

In het Basis Sociaal Statuut wordt onder de volgende termen verstaan:

**Bewonersorganisatie:** een groep georganiseerde bewoners uit een complex, buurt of wijk waar het project betrekking op heeft. De bevoegdheid en het werkgebied van de bewonersorganisatie is vastgelegd in het project sociaal statuut.

**Bovenwettelijke vergoeding:** De vergoedingen zoals omschreven in bijlage 1 van dit statuut.

**Groot onderhoud:** Het planmatig en op complexniveau herstellen of vervangen van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft.

**Herstructurering (ook wel wijkvernieuwing of stadsvernieuwing):** het opnieuw en anders structureren van een bepaalde (woon)buurt, wijk of stadsdeel door middel van grootschalige, planmatige of projectmatige ingrepen.

**Huishouden:** de huurder en alle personen waar deze een duurzame gemeenschappelijke huishouding mee voert. Deze personen staan ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie voor personen.

**Huisvestingsverordening:** de geldende Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht (BRU) of een latere daarvoor in de plaats tredende regeling.

**Huurder:** degene die huurder is op grond van een huurovereenkomst met de verhuurder en voldoet aan de volgende 3 voorwaarden:

- gerechtigd is tot bewoning van een zelfstandige woning uit het woningbezit van de verhuurder;
- op het adres van die woning staat ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen;
- in de woning feitelijk woonachtig is.

**Huurovereenkomst:** een huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder aangaande de verhuur van een bepaalde zelfstandige woonruimte. De huurovereenkomst is voor onbepaalde tijd afgesloten.

**Huurprijsgrens:** De maximale huur waarover in het kader van tijdelijke woonruimte nog vergoeding wordt berekend (per 1 januari 2015 bedraagt deze grens € 710,68 per maand).

**Ontruimingsdatum:** De datum waarop de woning door de huurder leeg opgeleverd moet zijn.

**Onvermijdbare schade:** Voorzienbare schade aan eigendommen van de huurder die het gevolg is van werkzaamheden die door de verhuurder worden uitgevoerd.

**Passende woning:** een woning die voor wat betreft huurprijs voldoet in relatie tot het inkomen van het huishouden van de huurder (conform de van toepassing zijnde gemeentelijke Huisvestingsverordening of het daarvoor in de plaats tredende document). Bij beperkt aanbod kan de verhuurder met instemming van het college van Burgemeester en Wethouders bij de toewijzing een relatie leggen tussen de samenstelling van het huishouden en het woningtype en/of het aantal kamers.

**Peildatum:** De peildatum wordt door de corporatie(s) vastgesteld. Als er toestemming van de gemeente Zeist noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden (bijvoorbeeld als gevolg van een wijziging van het bestemmingsplan), dan wordt de peildatum na die toestemming

vastgesteld. De peildatum is tevens de datum waarop het Project Sociaal Statuut (en indien niet van toepassing het Basis Sociaal Statuut) in werking treedt.

**Plangebied:** een gebied dat wordt afgebakend door straatnamen en huisnummers waarbinnen de planontwikkelingen van toepassing zijn.

**Planontwikkeling:** proces in een wijk dat vraagt om een integrale benadering waarbij fysieke maatregelen (bouwen, slopen, verbouwen, herinrichten openbare ruimte) en eventueel sociale investeringen (vestigen van voorzieningen, vergroten van werkgelegenheid) een herstel van de samenhang in en/of de kwaliteit van de wijk en het wonen tot effect moet hebben.

**Renovatie:** als één woning gedeeltelijk wordt vernieuwd door verandering of toevoeging of als één woning wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw (op de print van de oude woning) dan is er sprake van renovatie.

**Rustwoning:** een onderkomen voor de periode van een beperkt aantal dagen of uren waar de huurder voor wordt geïndiceerd vanwege werk, gezondheid, leeftijd, kinderen of andere bijzondere omstandigheden omdat uitvoering van werkzaamheden in bewoonde staat tot een onevenredig zware belasting zal leiden. Een indicatie voor een rustwoning kan door een aangewezen onafhankelijke instantie worden afgegeven.

**Sloopbesluit:** intern besluit tot sloop van één of meerdere woningen, genomen door de directie van de verhuurder.

**Stadsvernieuwingsurgentie:** zie hieronder bij volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie

**Tijdelijke woonruimte:** een tijdelijke woonruimte voor een bepaalde periode waar de huurder op grond van een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie recht op heeft.

**Urgentiedatum:** datum waarop een individuele huurder een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie krijgt.

**Urgentieperiode:** Op verzoek van de verhuurder wordt door het College van Burgemeester en Wethouders van Zeist de datum vastgesteld vanaf wanneer toestemming wordt verleend tot herhuisvesting van huurders en een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie kan worden aangevraagd.

**Vergelijkbare woning (of vergelijkbare huisvesting):** een woning van hetzelfde woningtype, overeenkomstig de geldende huisvestingsverordening, die de huurder moet verlaten in het kader van herstructurering of renovatie (bijvoorbeeld, flat = flat).

**Verhuurder:** Stichting Seyster Veste of Woningbouwvereniging de Combinatie of de R.K. Woningbouwvereniging Zeist.

**Volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie (ook wel stadsvernieuwingsurgentie genoemd):** Op verzoek van de verhuurder wordt namens het College van Burgemeester en Wethouders van Zeist de urgentie afgegeven aan huurders die hun woning gedwongen moeten verlaten vanwege sloop of ingrijpende verbeteringen.

**Wisselwoning:** een woonruimte waarin de huurder vanwege renovatie tijdelijk wordt gehuisvest. De woning is voorzien van een aansluitpunt op de nutsvoorzieningen, zoals gas, elektra, water en een aansluitpunt voor kabel, internet en telefoon. In de woning is verwarming aanwezig.

**Woning (of woonruimte):** een woning waarvoor de verhuurder met de huurder een huurovereenkomst heeft gesloten. In dit Basis Sociaal Statuut wordt geen verschil gemaakt tussen huurders met een geliberaliseerde huurovereenkomst (ook wel vrije sector genoemd, per 1 januari 2015 met een aanvangshuur boven de € 710,68 per maand) en huurders met een gereguleerde huurovereenkomst (sociale huur).

## **2. Regelingen waarbij sprake is van groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat**

### **2.1 Voorbereiding en uitvoering groot onderhoud**

#### **2.1.1 Definitie:**

Bij het planmatig en op complexniveau herstellen of vervangen van delen van de woning waarbij het wooncomfort gelijk blijft, is er sprake van groot onderhoud.

Vóór de start van de werkzaamheden doen de verhuurder en de huurder gezamenlijk een woningopname. De resultaten hiervan worden schriftelijk, en zo nodig fotografisch, vastgelegd. De huurder ontvangt hiervan een afschrift. Daaraan wordt toegevoegd een overzicht van werkzaamheden die in en aan de woning worden uitgevoerd en afspraken over het gebruik door de aannemer van gas, water en elektra.

2.1.2 Individuele verbeteringen die gepaard gaan met huurverhoging en/of met een wijziging van het gehuurde worden vooraf schriftelijk door de verhuurder voorgesteld en na instemming van de huurder uitgevoerd. De huurder wordt daarbij geïnformeerd over het mogelijk recht op huurtoeslag.

2.1.3 De verhuurder spreekt met de aannemer een gedragscode af. Als er sprake is van een bewonersorganisatie, dan zal de verhuurder de gedragscode daarmee afstemmen. De verhuurder blijft het aanspreekpunt voor bewoners(organisaties). Een voorbeeld van een gedragscode is als bijlage 2 bij dit statuut gevoegd.

2.1.4 Tijdens de werkzaamheden is er, zo nodig in overleg met betrokken bewonersorganisatie, binnen nader te bepalen tijdstippen een medewerker van de verhuurder bereikbaar tot wie huurders zich met klachten, vragen en problemen kunnen wenden.

2.1.5 De verhuurder geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft de verhuurder direct informatie over de oorzaak daarvan en zorgt hij voor een nieuwe planning.

2.1.6 Na overleg met de bewonersorganisatie benoemt de verhuurder een extern deskundige die beoordeelt of een huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een rustwoning. Als een huurder daaraan voldoet en daarvan gebruik wil maken dan is hij voor deze rustwoning een vergoeding verschuldigd voor gas, water en elektra, gebaseerd op het aantal dagen dat van de rustwoning gebruik wordt gemaakt. Huurder en verhuurder maken voorafgaand aan het gebruik van de rustwoning afspraken over de periode van gebruik, de daaraan verbonden kosten en de staat van onderhoud en inrichting waarin de rustwoning door de verhuurder in gebruik wordt gegeven en door de huurder na gebruik dient te worden opgeleverd.

### **2.2 Vergoedingen waarbij sprake is van groot onderhoud**

2.2.1 Afhankelijk van de werkzaamheden ontvangen de betreffende huurders een bovenwettelijke vergoeding voor onvermijdbare schade, tijdelijke opslag en/of een ongeriefbijdrage. Dit is nader uitgewerkt in bijlage 1, Bovenwettelijke Vergoedingen:

1. Uitgangspunt voor de ongeriefbijdrage is dat de huurder tijdens het werk in de woning kan blijven.
2. De ongeriefbijdrage wordt per woning beschikbaar gesteld indien er sprake is van een complexmatige aanpak en indien de bouwkundige kosten van de ingreep in de woning groter dan of gelijk zijn aan € 25.000,= gemiddeld per woning inclusief B.T.W. (prijsspeil 1 januari 2015).
3. De vergoeding wordt door de verhuurder uitgekeerd binnen 14 dagen na oplevering van het werk in de woning door de aannemer aan de verhuurder.

2.2.2 Uitbetaling van vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke huurder, met dien verstande dat per woning één vergoeding wordt verstrekt.



- 2.2.3 De verhuurder maakt afspraken met de aannemer zodat deze maatregelen treft om schades te beperken. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch schade ontstaat aan het interieur van de huurder, niet zijnde onvermijdbare schade en deze schade aan de verhuurder is toe te rekenen, wordt deze schade door de verhuurder vergoed of hersteld. De huurder meldt uiterlijk binnen twee werkdagen nadat de werkzaamheden aan hem zijn opgeleverd de geleden schade aan de verhuurder. De verhuurder regelt de schadeclaim met de aannemer en draagt zorg voor uitbetaling aan de huurder. In afwijking van deze regeling kan in het Project Sociaal Statuut worden bepaald dat de huurder schade rechtstreeks bij de aannemer kan claimen.
- 2.2.4 Als werkzaamheden gevolgen hebben voor zelf aangebrachte voorzieningen, wordt vóór de start van de werkzaamheden daarvoor een regeling getroffen, conform de regeling van de verhuurder.
- 2.2.5 Het recht op een vergoeding conform 2.2.1 vervalt als de huurder niet op de afgesproken datum de afgesproken voorbereidingen heeft getroffen zodat de aannemer zijn werk niet kan uitvoeren, tenzij dit aantoonbaar niet verwijtbaar is.
- 2.2.6 Op individueel niveau worden er vóór de start van de werkzaamheden afspraken gemaakt over het verrekenen van een eventuele huurschuld.
- 2.2.7 De verhuurder vergoedt de extra kosten van het schoonmaakonderhoud dat via de servicekosten in rekening wordt gebracht en het gevolg is van de groot onderhoudswerkzaamheden.
- 2.2.8 De verhuurder verzoekt de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties om de vergoedingen niet in mindering te brengen op sociale uitkeringen en/of mede te belasten bij het bepalen van het recht op huurtoeslag.

## **2.3 Voorbereiding en uitvoering renovatie in bewoonde staat**

- 2.3.1 **Definitie:**  
Er is sprake van renovatie in bewoonde staat indien de uitvoering van de werkzaamheden bestaat uit (gedeeltelijke) vernieuwing door verandering of toevoeging en de huurder tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning kan blijven. Genoemde verandering of toevoeging wordt schriftelijk in een renovatievoorstel door de verhuurder voorgesteld.
- 2.3.2 Indien de woning deel uitmaakt van een bouwkundige eenheid van tenminste 10 woningen en 70% van de belanghebbende huurders met het renovatievoorstel instemt, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn en ontvangen alle belanghebbende huurders een schriftelijke kennisgeving. Een huurder die niet met het voorstel tot wijziging instemt, kan binnen 8 weken na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Als dat niet het geval is, dan dient de huurder zijn medewerking te verlenen en wordt het voorstel uitgevoerd. Bij bijzondere omstandigheden wordt het doen van een redelijk voorstel door een onafhankelijk bureau georganiseerd. Tijdens het opstellen van het project sociaal statuut worden daar nadere afspraken over gemaakt.
- 2.3.3 Vóór de start van de werkzaamheden sluit de verhuurder met de huurder een overeenkomst waarin staat wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs. Daarin wordt de huurder ook geïnformeerd over het nieuwe aantal woningwaarderingpunten en de daarmee samenhangende maximaal redelijke huurprijs. De huurder wordt daarbij ook geïnformeerd over het mogelijk recht op huurtoeslag.
- 2.3.4 Direct voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal er een voorschouw worden gehouden. De resultaten hiervan worden schriftelijk, en zo nodig fotografisch, vastgelegd. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over het gebruik door de aannemer van gas, water en elektra. De huurder ontvangt hiervan een afschrift.
- 2.3.5 De verhuurder spreekt met de aannemer een gedragscode af. Als er sprake is van een bewonersorganisatie, dan zal de verhuurder de gedragscode daarmee afstemmen. De

- verhuurder blijft het aanspreekpunt voor bewoners(organisaties). Een voorbeeld van een gedragscode is als bijlage 2 bij dit statuut gevoegd.
- 2.3.6 Tijdens de werkzaamheden is er, zo nodig in overleg met betrokken bewonersorganisatie, binnen nader te bepalen tijdstippen een medewerker van de verhuurder bereikbaar tot wie huurders zich met klachten, vragen en problemen kunnen wenden.
- 2.3.7 De verhuurder geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft de verhuurder direct informatie over de oorzaak daarvan en zorgt hij voor een nieuwe planning.
- 2.3.8 Na overleg met de bewonersorganisatie benoemt de verhuurder een extern deskundige die beoordeelt of een huurder voldoet aan de gestelde voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor een rustwoning. Als een huurder daaraan voldoet en daarvan gebruik wil maken dan is hij voor deze rustwoning een vergoeding verschuldigd voor gas, water en elektra, gebaseerd op het aantal dagen dat van de rustwoning gebruik wordt gemaakt. Huurder en verhuurder maken voorafgaand aan het gebruik van de rustwoning afspraken over de periode van gebruik, de daaraan verbonden kosten en de staat van onderhoud en inrichting waarin de rustwoning door de verhuurder in gebruik wordt gegeven en door de huurder na gebruik dient te worden opgeleverd.

## **2.4 Vergoedingen waarbij sprake is van renovatie in bewoonde staat**

- 2.4.1 Afhankelijk van de werkzaamheden ontvangen de betreffende huurders een bovenwettelijke vergoeding voor onvermijdbare schade, tijdelijke opslag, klussenhulp en/of een ongeriefbijdrage. Dit is nader uitgewerkt in bijlage 1, Bovenwettelijke Vergoedingen:
1. Uitgangspunt voor de ongeriefbijdrage is dat de huurder tijdens het werk in de woning kan blijven.
  2. De ongeriefbijdrage wordt per woning beschikbaar gesteld indien er sprake is van een complexmatige aanpak en indien de bouwkundige kosten van de ingreep in de woning groter of gelijk zijn aan € 25.000,= gemiddeld per woning inclusief B.T.W. (prijsspeil 1 januari 2015).
  3. De vergoeding(en) wordt door de verhuurder uitgekeerd binnen 14 dagen na oplevering van het werk in de woning door de aannemer aan de verhuurder.
- 2.4.2 Uitbetaling van vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke huurder, met dien verstande dat per woning één vergoeding wordt verstrekt.
- 2.4.3 Als werkzaamheden gevolgen hebben voor zelf aangebrachte voorzieningen, wordt vóór de start van de werkzaamheden daarvoor een regeling getroffen, conform de regeling van de verhuurder.
- 2.4.4 De verhuurder maakt afspraken met de aannemer zodat deze maatregelen treft om schades te beperken. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch schade ontstaat aan het interieur van de huurder, niet zijnde onvermijdbare schade en deze schade aan de verhuurder is toe te rekenen, wordt deze schade door de verhuurder vergoed of hersteld. De huurder meldt uiterlijk binnen twee werkdagen nadat de werkzaamheden aan hem zijn opgeleverd de geleden schade aan de verhuurder. De verhuurder regelt de schadeclaim met de aannemer en draagt zorg voor uitbetaling aan de huurder. In afwijking van deze regeling kan in het Project Sociaal Statuut worden bepaald dat de huurder schade rechtstreeks bij de aannemer kan claimen.
- 2.4.5 Het recht op een vergoeding conform 2.4.1 vervalt als de huurder niet op de afgesproken datum de afgesproken voorbereidingen heeft getroffen zodat de aannemer zijn werk niet kan uitvoeren, tenzij dit aantoonbaar niet verwijtbaar is.
- 2.4.6 Op individueel niveau worden er vóór de start van de werkzaamheden afspraken gemaakt over het verrekenen van een eventuele huurschuld met de vergoedingen conform 2.4.1.
- 2.4.7 De verhuurder vergoedt de extra kosten van het schoonmaakonderhoud dat via de servicekosten in rekening wordt gebracht en het gevolg is van de renovatiewerkzaamheden.

2.4.8 De verhuurder verzoekt de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties om de vergoedingen niet in mindering te brengen op sociale uitkeringen en/of mede te belasten bij het bepalen van het recht op huurtoeslag.

### **3. Regelingen waarbij sprake is van renovatie in onbewoonde staat (de huurder gaat naar een wisselwoning)**

#### **3.1 Voorbereiding en uitvoering renovatie in onbewoonde staat**

##### **3.1.1 Definitie:**

Er is sprake van renovatie in onbewoonde staat indien de uitvoering van de werkzaamheden bestaat uit (gedeeltelijke) vernieuwing door verandering of toevoeging en de huurder als gevolg van deze werkzaamheden tijdelijk naar een wisselwoning moet verhuizen. Eerdergenoemde verandering of toevoeging wordt schriftelijk in een renovatievoorstel door de verhuurder voorgesteld.

3.1.2 Indien de woning deel uitmaakt van een bouwkundige eenheid van tenminste 10 woningen en 70% van de belanghebbende huurders met het renovatievoorstel instemt, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn en ontvangen alle belanghebbende huurders een schriftelijke kennisgeving. Een huurder die niet met het voorstel tot wijziging instemt, kan binnen 8 weken na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Als dat niet het geval is, dan dient de huurder zijn medewerking te verlenen en wordt het voorstel uitgevoerd. Bij bijzondere omstandigheden wordt het doen van een redelijk voorstel door een onafhankelijk bureau georganiseerd. Tijdens het opstellen van het project sociaal statuut worden daar nadere afspraken over gemaakt.

3.1.3 Vóór de start van de werkzaamheden sluit de verhuurder met de huurder een overeenkomst waarin staat wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs. Ook wordt de huurder daarin geïnformeerd over het nieuwe aantal woningwaarderingpunten en de daarmee samenhangende maximaal redelijke huurprijs. De huurder wordt daarbij ook geïnformeerd over het mogelijk recht op huurtoeslag.

3.1.4 Direct voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal er een voorschouw worden gehouden. De resultaten hiervan worden schriftelijk, en zo nodig fotografisch, vastgelegd. De huurder ontvangt hiervan een afschrift.

3.1.5 Gelijktijdig met het vertrek van de huurder naar de wisselwoning neemt de verhuurder de meterstanden voor gas, elektra en water op in de wisselwoning en in de te renoveren woning. Het verbruik in de te renoveren woning komt vanaf de opname meterstanden tot aan de oplevering aan de huurder voor rekening van de verhuurder.

3.1.6 De wisselwoning is vanwege het tijdelijke verblijf van de huurder sober en doelmatig ingericht. De verhuurder zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon wordt opgeleverd.

3.1.7 De verhuurder spreekt met de aannemer een gedragscode af. Als er sprake is van een bewonersorganisatie, dan zal de verhuurder de gedragscode daarmee afstemmen. De verhuurder blijft het aanspreekpunt voor bewoners(organisaties). Een voorbeeld van een gedragscode is als bijlage 2 bij dit statuut gevoegd.

3.1.8 Tijdens de werkzaamheden is er, zo nodig in overleg met betrokken bewonersorganisatie, binnen nader te bepalen tijdstippen een medewerker van de verhuurder bereikbaar tot wie huurders zich met klachten, vragen en problemen kunnen wenden.

3.1.9 De verhuurder geeft de huurders inzage in de aard en termijn van de overlast en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft de verhuurder direct informatie over de oorzaak daarvan en zorgt hij voor een nieuwe planning.

#### **3.2 Vergoedingen waarbij sprake is van renovatie in onbewoonde staat**

3.2.1 Huurders die hun woning tijdelijk moeten verlaten vanwege renovatie hebben vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:

- A ongeacht het aantal verhuizingen een éénmalige tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten, van € 5.857,00 (prijspeil 1 maart 2015);
  - B als de uit de te voeren werkzaamheden gevolgen hebben op zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's), een vergoeding conform de regeling van de verhuurder;
  - C de verhuurder zal in overleg met de huurder zoveel mogelijk voorkomen dat er dubbele huurlasten ontstaan;
  - D een vergoeding voor klusjeshulp. Dit is nader uitgewerkt in bijlage 1, Bovenwettelijke Vergoedingen.
- 3.2.2 De verhuurder betaalt de vergoeding in twee termijnen, 80% bij vertrek naar de wisselwoning en 20% na correcte oplevering van de wisselwoning.
- 3.2.3 Uitbetaling van vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke huurder, met dien verstande dat per woning één vergoeding wordt verstrekt.
- 3.2.4 De verhuurder maakt afspraken met de aannemer zodat deze maatregelen treft om schades te beperken. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch schade ontstaat aan het interieur van de huurder, niet zijnde onvermijdbare schade en deze schade aan de verhuurder is toe te rekenen, wordt deze schade door de verhuurder vergoed of hersteld. De huurder meldt uiterlijk binnen twee werkdagen nadat de werkzaamheden aan hem zijn opgeleverd de geleden schade aan de verhuurder. De verhuurder regelt de schadeclaim met de aannemer en draagt zorg voor uitbetaling aan de huurder. In afwijking van deze regeling kan in het Project Sociaal Statuut worden bepaald dat de huurder schade rechtstreeks bij de aannemer kan claimen.
- 3.2.5 De verhuurder verzoekt de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties om de vergoedingen niet in mindering te brengen op sociale uitkeringen en/of mede te belasten bij het bepalen van het recht op huurtoeslag.
- 3.2.6 Op individueel niveau worden er vóór de start van de werkzaamheden afspraken gemaakt over het verrekenen van een eventuele huurschuld met de vergoedingen conform 3.2.1.
- 3.2.7 Het recht op een verhuiskostenvergoeding conform 3.2.1 vervalt als de huurder de woning niet op de afgesproken datum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet verwijtbaar is.

## 4. Regelingen waarbij sprake is van beëindiging van de bestaande huurovereenkomst (bij sloop)

### 4.1 Algemene uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden die huurders hebben als zij gedwongen moeten verhuizen door de sloop van hun woning.

Als gevolg van de sloop zal de huurder definitief verhuizen naar een woning buiten het plangebied of na het realiseren van de daarin geplande nieuwbouw een nieuwe woning betrekken (terugkeergarantie). Deze keus kan afhankelijk zijn van het woningaanbod in de nieuwe wijk en dat aanbod is afhankelijk van de motieven die tot herstructurering hebben geleid. Zo kunnen leefbaarheidsproblemen de reden zijn dat er naar een andere bevolkingssamenstelling wordt gestreefd. Maar ook de eenzijdigheid van het bestaande woningbezit kan een reden zijn om bijvoorbeeld ook koopwoningen en/of een seniorencomplex te bouwen. Daarom is het niet vooraf zeker dat alle huishoudens, waarvan de woning wordt gesloopt, recht op terugkeer krijgen. De verhuurder heeft wel de intentie om zoveel mogelijk huurders die dat wensen weer in buurt van hun gesloopte woning te herhuisvesten. Dat kan in een nieuwbouwwoning, maar ook in een al bestaande woning zijn. De mogelijkheden tot terugkeer worden in het Project Sociaal Statuut uitgewerkt.

Als gevolg van beëindiging van de huurovereenkomst door sloop is sprake van een verplichte verhuizing. Dit kan bij registratie als woningzoekende gevolgen hebben voor de wachttijd/inschrijftijd. Daarom worden in overleg met de gemeente Zeist afspraken gemaakt over het behoud van deze wachttijd/inschrijftijd. De algemene regel is dat wanneer een huurder door sloop van zijn huidige woning gedwongen wordt om te verhuizen en er geen wooncarrière wordt gemaakt de opgebouwde wachttijd bij WoningNet blijft bestaan. Van wooncarrière is alleen sprake bij verhuizing van een ander woningtype naar een eengezinswoning en/of bij verhuizing van de huidige woning naar een woningtype waarbij het aantal kamers met meer dan één zal toenemen.

Definitief vertrekken kan op de volgende manieren:

1. Verhuizen voor de peildatum, op basis van wachttijd (zie 4.2)
2. Verhuizen op of na de peildatum op basis van wachttijd (zie 4.3)
3. Verhuizen na de peildatum op basis van een volkshuisvestelijke indicatie voor urgentie / eenmalig aanbod (zie 4.5)

Terugkeren in een nieuwe woning binnen het plangebied:

In eerste instantie wordt er naar gestreefd dat huurders via fasering direct kunnen doorstromen van hun oude naar een nieuwe woning. Als dat niet mogelijk is zal de huurder gebruik maken van tijdelijke woonruimte (zie 4.7).

- 4.1.1 Door de verhuurder wordt het besluit genomen dat woningen in het kader van herstructurering worden gesloopt.
- 4.1.2 Na het sloopbesluit en na instemming door het college of de Raad wordt door de verhuurder na overleg met de gemeente een peildatum vastgesteld. Deze peildatum ligt minimaal twaalf maanden voor de vastgestelde sloopdatum. Vanaf deze datum hebben huurders per huurovereenkomst recht op:
  - een tegemoetkoming voor de verhuis- en herinrichtingskosten;
  - voorrang bij toewijzing van een woning, voor zover verhuurder en gemeente daarover zeggenschap hebben;
  - tijdelijke woonruimte.

- 4.1.3 Minimaal zes maanden voordat het complex of de woning leeg opgeleverd dient te worden, zegt de verhuurder per aangetekend schrijven de huur op aan de huurder.
- 4.1.4 De verhuurder verzoekt de gemeente een datum vast te stellen vanaf wanneer volkshuisvestelijke urgenties kunnen worden toegekend. Nadat het College van Burgemeester & Wethouders die heeft vastgesteld, kan de verhuurder volkshuisvestelijke urgenties aanvragen. Dit kan gefaseerd plaatsvinden.
- 4.1.5 Het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Zeist geeft vervolgens, op verzoek van de verhuurder, op individuele basis een Volkshuisvestelijke Indicatie voor Urgentie (stadsvernieuwingurgentie) af.
- 4.1.6 Het sloopbesluit, de peildatum, de urgentiemogelijkheden en de geplande sloopdatum worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de huurders meegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan het op het plan van toepassing zijnde sociaal statuut.
- 4.1.7 Een medewerker van de verhuurder zal zo spoedig mogelijk na het vaststellen van de peildatum een persoonlijk gesprek met de huurder hebben. Indien de huurder dit wenst, kan hij een lid van de huurdersorganisatie bij dit gesprek uitnodigen. Doel van dit gesprek is:
- A De huurder te informeren over wat voor hen de consequenties zijn van het sloopbesluit en de daaruit voortvloeiende procedure.
  - B De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut.
  - C Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
  - D 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, de huidige woonsituatie, etc.
  - E Het vaststellen van de keuze van de huurder; definitief verhuizen of terugkeren (doorverhuizen binnen) naar de vernieuwde wijk.
  - F Het mogelijk recht op huurtoeslag.
  - G Het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen.
  - H Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele huisbezoeken worden schriftelijk vastgelegd en bevestigd.
- 4.1.8 De verhuurder streeft ernaar om de daartoe aangewezen medewerker gedurende het gehele project en/of proces de vaste contactpersoon voor de huurders te laten zijn.
- 4.1.9 De huurders van woningen waarvoor een sloopbesluit is vastgesteld komen vanaf de peildatum in aanmerking voor vergoedingen.
- 4.1.10 De huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf de peildatum bevroren.
- 4.1.11 De peildatum is bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte. Huurders spannen zich in om zelf actief op zoek te gaan naar een passende woning. Huurders dragen zelf verantwoordelijkheid voor de verhuizing naar de tijdelijke woning of de permanente woning.
- 4.1.12 Als de huur van de woning ná de peildatum wordt opgezegd en de woning niet meer wordt verhuurd, dient de vertrekkende huurder de woning veilig, wind- en waterdicht achter te laten (Waterkranen en gaskranen laten zitten, geen open riool, geen vloerdelen verwijderen e.d.). De huurder mag geen huisvuil en huisraad, met inbegrip van vloerbedekking, achterlaten. Het verwijderen van huisvuil en huisraad wordt in rekening gebracht bij de huurder. Gordijnen kunnen door de verhuurder worden overgenomen. Als de woning na huuropzegging wel weer wordt verhuurd, gelden voor het opleveren van de woning de normale opleveringsvoorwaarden van de verhuurder.
- 4.1.13 De huurder dient bij huuropzegging de zelf aangebrachte voorzieningen op te leveren conform de bepalingen van de verhuurder.
- 4.1.14 De verhuurder kan de woning vanaf het sloopbesluit, met inachtneming van de bepalingen van de Leegstandswet, verhuren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst. Ook kan de

verhuurder dan in het kader van artikel 1777 (Burgerlijk Wetboek Boek 7A) de woning in bruikleen geven aan antikraak.

## **4.2 Verhuizen voor de peildatum**

Als de huurder verhuist voor de peildatum, dan is het sociaal statuut niet van toepassing. In dit geval komt de huurder niet in aanmerking voor een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.

Huurders die de huurovereenkomst opzeggen met ingang van een datum gelegen vóór de peildatum, dienen de woning op te leveren in een staat waarin de woning binnen redelijk te stellen eisen aan een volgende huurder (tijdelijk) verhuurd kan worden, waarbij de verhuurbaarheid van de woning niet belemmerd wordt en verhuurder geen extra kosten hoeft te maken wanneer de voorgenomen werkzaamheden worden uitgevoerd.

## **4.3 Verhuizen op of na de peildatum**

Huurders die vanwege sloop moeten verhuizen en dat doen op basis van opgebouwde wachttijd als woningzoekende en de huur van hun woning hebben opgezegd per een datum die ligt op of na de peildatum, hebben volgens dit basis sociaal statuut recht op een vergoeding.

De woning dient in alle gevallen bezemschoon, zonder huisvuil, zonder roerende zaken, zonder schade en compleet te worden opgeleverd. Gordijnen mogen in het kader van de leefbaarheid blijven hangen. In dat geval kan een vergoedingsbedrag worden afgesproken.

## **4.4 Vergoedingen bij verhuizen op of na de peildatum**

4.4.1 Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten en de huur daarvan hebben opgezegd per een datum die ligt op of na de peildatum, hebben recht op de volgende vergoedingen:

- A Ongeacht het aantal verhuizingen een éénmalige tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten van minimaal € 5.857,00 (prijsspeil 1 maart 2015 en exclusief eventuele vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen).
- B Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's), conform de regeling van de verhuurder;

4.4.2 Op individueel niveau worden er vóór de start van de werkzaamheden afspraken gemaakt over het verrekenen van een eventuele huurschuld met de vergoedingen conform 4.4.1

4.4.3 De verhuurder verzoekt de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties om de vergoedingen niet in mindering te brengen op sociale uitkeringen en/of mede te belasten bij het bepalen van het recht op huurtoeslag.

4.4.4 De verhuurder betaalt de vergoeding in twee termijnen; 80% na de huuropzegging door de huurder en 20% na correcte en tijdige oplevering van de te verlaten woning.

4.4.5 Uitbetaling van vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke huurder, met dien verstande dat per woning één vergoeding wordt verstrekt.

## **4.5 Verhuizen met een stadsvernieuwingsurgentie / eenmalig aanbod**

De huurder van een te slopen woning zoekt in principe zelf tijdelijke woonruimte via het aanbodsysteem. Vanaf de peildatum en na besluit door de gemeente Zeist ontvangen huurders daarom een Volkshuisvestelijke Indicatie voor Urgentie waarmee zij voor een bepaalde periode voorrang krijgen bij het toewijzen van een vergelijkbare en passende woning in eigen buurt, wijk, dan wel andere wijken van de gemeente Zeist of de regio, zoals bedoeld in de geldende Huisvestingsverordening. Dit is een schriftelijke verklaring waar de huurder een afschrift van ontvangt. Deze verklaring geeft onder meer aan de



periode dat de urgentie geldig is, het woningtype waarvoor de urgentie is afgegeven, de volgorde van toewijzing bij meerdere kandidaten met een urgentie en op welke manier van de urgentie gebruik kan worden gemaakt. De Volkshuisvestelijke Indicatie voor Urgentie wordt door de verhuurder aangevraagd. De verhuurder zal in de volgende gevallen overgaan tot het eenmalig aanbieden van een passende woning:

1. wanneer het zelf zoeken naar tijdelijke woonruimte door de huurder als een probleem wordt gezien;
2. wanneer er nog twee maanden resteren tot de ontruimingsdatum van de huidige woning en de huurder nog geen gebruik heeft gemaakt van zijn/haar Volkshuisvestelijke Indicatie voor Urgentie.

#### **4.6 Vergoedingen bij verhuizen met een stadsvernieuwingsurgentie / eenmalig aanbod**

- 4.6.1 Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben vanaf de peildatum met een Volkshuisvestelijke Indicatie voor Urgentie recht op de volgende vergoedingen:
- A Ongeacht het aantal verhuizingen een éénmalige tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten van minimaal € 5.857,00 (prijspeil 1 maart 2015 en exclusief eventuele vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen).
  - B Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's), conform de regeling van de verhuurder.
  - C Een bovenwettelijke vergoeding voor inschrijving als woningzoekende, administratiekosten, de huisvestingsvergunning, dubbele maandhuur en opslag. Dit is nader uitgewerkt in bijlage 1, Bovenwettelijke Vergoedingen.
- 4.6.2 De verhuurder betaalt de vergoeding in twee termijnen. 80% na de huuropzegging door de huurder en 20% na correcte en tijdige oplevering van de te verlaten woning.
- 4.6.3 Uitbetaling van vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de feitelijke huurder, met dien verstande dat per woning één vergoeding wordt verstrekt.
- 4.6.4 De verhuurder verzoekt de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties om de vergoedingen niet in mindering te brengen op sociale uitkeringen en/of mede te belasten bij het bepalen van het recht op huurtoeslag.
- 4.6.5 Op individueel niveau worden er vóór de start van de werkzaamheden afspraken gemaakt over het verrekenen van een eventuele huurschuld met de vergoedingen conform 4.6.1.
- 4.6.6 Het recht op een verhuiskostenvergoeding conform 4.6.1 vervalt als de huurder de woning niet op de afgesproken datum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet verwijtbaar is.

#### **4.7 Terugkomen dan wel doorstromen in de wijk**

Bij sloop/nieuwbouw wordt er naar gestreefd dat huurders via fasering direct kunnen doorstromen van hun oude woning naar een nieuw gebouwde woning in de wijk. Indien fasering niet mogelijk is of als er meer gegadigden zijn, waardoor de huurder op dat moment niet naar een nieuwbouwwoning kan, dan zal de huurder gebruik moeten maken van een tijdelijke woonruimte.

- 4.7.1 De huurder van een te slopen woning zoekt in principe zelf tijdelijke woonruimte via het aanbodsysteem.
- A Indien in het kader van herstructurering de woning wordt gesloopt en de huurder wil en kan terugkeren naar een nieuwbouwwoning in de eigen wijk, dan krijgt de huurder een volkshuisvestelijke urgentie voor een tijdelijke woonruimte met recht op bemiddeling en terugkeer naar een nieuwe vergelijkbare woning in de wijk.
  - B Bij de toewijzing van woningen wordt niet afgeweken van de regels uit de huisvestingsverordening.
  - C De urgentie is 6 maanden geldig. In uitzonderlijke gevallen kan de urgentie met 6 maanden worden verlengd.
  - D Wanneer de huurder uiterlijk één maand voor de ontruimingsdatum nog geen

woning gevonden heeft, dan doet de verhuurder eenmalig een aanbod voor een passende woning.

- E Indien de huurder wil en kan terugkeren naar een nieuwbouwwoning in de wijk, dan zal de huurder een nieuwe huurovereenkomst en ook een andere huurprijs krijgen.

4.7.2 Bij terugkeer naar een (nieuwbouw)woning wordt een woning toegewezen op basis van een woningtoewijzingsplan. De wijze waarop dit toewijzingsplan tot stand komt, is geregeld in het Project Sociaal Statuut. Hierbij komen onder meer aan de orde:

- A Woonvoorkeuren van terugkerende huurders.
- B Toewijzingscriteria:
  - 1<sup>e</sup> Zoals vastgelegd in de huisvestingsverordening.
  - 2<sup>e</sup> Indien er onvoldoende vergelijkbare woningen zijn, is bij terugkeer naar de vernieuwde wijk wooncarrière mogelijk.
  - 3<sup>e</sup> Per project nader vast te stellen voorwaarden.

#### **4.8 Vergoedingen bij terugkomen in de wijk**

4.8.1 Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop, vervolgens naar een tijdelijke woning verhuizen en daarna terugkomen in een (nieuwbouw)woning in de wijk hebben met een Volkshuisvestelijke Indicatie voor Urgentie vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:

- A Ongeacht het aantal verhuizingen een éénmalige tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten van minimaal € 5.857,00 (prijsspeel 1 maart 2015 en exclusief eventuele vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen).
- B Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's), conform de regeling van de verhuurder.
- C Een bovenwettelijke vergoeding voor inschrijving als woningzoekende, administratiekosten, de huisvestingsvergunning, dubbele maandhuur bij verhuizing, korting op de huur van de tijdelijke woonruimte en opslag. Dit is nader uitgewerkt in bijlage 1, Bovenwettelijke Vergoedingen.

4.8.2 De verhuurder betaalt de vergoeding in twee termijnen. 80% na de huuropzegging door de huurder en 20% na correcte en tijdige oplevering van de te verlaten woning.

4.8.3 Uitbetaling van vergoedingen vindt uitsluitend plaats aan de huurder, met dien verstande dat per woning één vergoeding wordt verstrekt.

4.8.4 De verhuurder verzoekt de sociale dienst en andere uitkeringsinstanties om de vergoedingen niet in mindering te brengen op sociale uitkeringen en/of mede te belasten bij het bepalen van het recht op huurtoeslag.

4.8.5 Op individueel niveau worden er vóór de start van de werkzaamheden afspraken gemaakt over het verrekenen van een eventuele huurschuld met de vergoedingen conform 4.8.1

4.8.6 Het recht op een verhuiskostenvergoeding conform 4.8.1 vervalt als de huurder de woning niet op de afgesproken datum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet verwijtbaar is.

#### **4.9 De tijdelijke woonruimte wordt alsnog de definitieve woning**

Het kan voorkomen dat een huurder alsnog besluit niet te willen terugkeren naar het plangebied en dus blijft wonen in de woning die de huurder tot dan tijdelijk heeft gehuurd. De huurder dient daartoe een schriftelijk verzoek te richten tot de verhuurder van de gesloopte woning.

#### **4.10 Vergoedingen als de tijdelijke woonruimte alsnog de definitieve woning wordt**

Dit heeft de volgende consequenties:

1. De mogelijke korting op de huur van de tijdelijke woonruimte vervalt vanaf dat moment.
2. De verhuiskostenvergoeding wordt zo nodig aangepast conform artikel 4.6.

Bovenstaande consequenties zijn ook van toepassing indien de huurder een aangeboden woning in het plangebied niet accepteert. Hij geeft daarmee aan niet terug te willen keren in het plangebied.

## 5. Overige regelingen

### 5.1 Leefbaarheid

- 5.1.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van (groot) onderhoud, renovatie, sloop en nieuwbouw in voor de leefbaarheid van buurten en complexen. Bij sloop en nieuwbouw en renovatie in onbewoonde staat stelt de verhuurder een tijdelijk beheerplan op.
- 5.1.2 Post wordt opgeruimd, voortuintjes worden bijgehouden en portieken worden schoongemaakt. Om leeggekomen woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien worden gordijnen van vertrekkende huurders overgenomen of zorgt de verhuurder voor andere maatregelen.
- 5.1.3 In het Project Sociaal Statuut kunnen afspraken worden gemaakt over het plaatsen van containers voor het storten van het afval en huisraad.
- 5.1.4 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.
- 5.1.5 Bewoners van complexen in de nabije omgeving worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.
- 5.1.6 De verhuurder en/of gemeente is, in overleg met betrokken bewonersorganisatie, binnen nader te bepalen tijdstippen telefonisch bereikbaar voor vragen en klachten van huurders.
- 5.1.7 Tijdens de uitvoering van de bij punt 5.1.1 genoemde werkzaamheden wordt regelmatig overleg gevoerd tussen verhuurder en betrokken bewonersorganisatie(s).

### 5.2 Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van huurders

- 5.2.1 Er wordt regelmatig een spreekuur gehouden waar huurders terecht kunnen met vragen over alles wat te maken heeft met het Project Sociaal Statuut.
- 5.2.2 De verhuurder zal de huurders behulpzaam zijn bij procedures en regelingen, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huurtoeslag voor de nieuwe woning.
- 5.2.3 De verhuurder draagt zorg voor het afsluiten van water, gas en licht in de woningen die huurders moeten achterlaten.

### 5.3 Klachten en geschillen

Een officiële klacht wordt eerst schriftelijk bij de verhuurder ingediend. De huurder en de verhuurder trachten daarna om er samen uit te komen. Pas als dat niet lukt en de huurder van de directie van de verhuurder een schriftelijke reactie heeft ontvangen waarin zij haar standpunt heeft verwoord, dan kan de Geschillenadviescommissie van de Zeister woningcorporaties of diens plaatsvervanger worden verzocht om de klacht in behandeling te nemen. Informatie over de geschillenregeling en de geschillenadviescommissie is verkrijgbaar bij de verhuurder.

Een bewonersorganisatie kan ook een geschil indienen bij de Geschillenadviescommissie als vertegenwoordiger van de huurders die rechtstreeks in hun belangen zijn geschaad. De bewonersorganisatie dient daartoe door de individuele huurders gemachtigd te zijn.

In het kort de procedure:

1. Maak de klacht (mondeling of schriftelijk) kenbaar bij de medewerker of diens leidinggevende.
2. Als de afhandeling van de klacht niet naar wens is: de klacht schriftelijk kenbaar maken aan de directie van de verhuurder. De directie zal schriftelijk op de klacht reageren en haar standpunt daarin kenbaar maken.
3. Als de afhandeling van de klacht opnieuw niet naar wens is: de klacht schriftelijk indienen bij de Geschillenadviescommissie. De huurder dient bij de klacht een afschrift van de schriftelijke reactie van de directie van de verhuurder te voegen.

Klachten en geschillen kunnen ook conform bestaande (wettelijke) bezwaar- en beroepsprocedures aan de gemeente of aan de gewone rechter worden voorgelegd. In dat geval wordt de klacht niet meer door de Geschillenadviescommissie in behandeling genomen.

#### **5.4 Hardheidsclausule**

Het is mogelijk dat op grond van individuele omstandigheden wordt afgeweken van dit sociaal statuut. De huurder die meent een beroep hierop te moeten doen, overlegt dit met de directie van de verhuurder.

#### **5.5 Indexering**

De minimumbijdrage in de verhuis - en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen, wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's. Dit heeft gevolgen voor de artikelen 3.2.1, 4.4.1, 4.6.1 en 4.8.1.

#### **5.6 Looptijd**

De geldigheid van het Basis Sociaal Statuut van 31 oktober 2012 eindigt met ingang van 31 oktober 2014. Daar voor is ingaande 1 augustus 2015 dit Basis Sociaal Statuut in de plaats gekomen en het heeft een geldigheidsduur van vier jaar. Partijen kunnen jaarlijks het initiatief nemen om een evaluatie te houden.

Een lopend Project Sociaal Statuut blijft, ongeacht eventuele wijzigingen in het Basis Sociaal Statuut, van toepassing voor de duur van het project waarvoor het van toepassing is verklaard.

## **Bijlagen Basis Sociaal Statuut**

## Bijlage 1: Bovenwettelijke vergoedingen

Naast de wettelijke vergoedingen kunnen huurders onder bepaalde omstandigheden aanspraak maken op bovenwettelijke vergoedingen. De voor het project overeengekomen bovenwettelijke vergoedingen zijn terug te vinden in het Project Sociaal Statuut. Hieronder is aangegeven welke bovenwettelijke vergoedingen er per situatie van toepassing kunnen zijn:

### Groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat

Afhankelijk van de werkzaamheden ontvangen huurders die te maken krijgen met groot onderhoud of renovatie in bewoonde staat een bovenwettelijke vergoeding:

1. Een vergoeding voor onvermijdbare schade aan vloerbedekking, behang, verf en klein materiaal als gevolg van werkzaamheden die in de woning worden uitgevoerd. De maximum vergoeding is gebaseerd op de prijzen die door het Nibud zijn vastgesteld en op de dagwaarde van het te vergoeden onderdeel. Uitgezonderd is schade die het gevolg is van het niet opvolgen van aanwijzingen die de verhuurder aan de huurder heeft gegeven voor opslag en afscherming van goederen. De volgende vaste bedragen worden daarbij gehanteerd:

1.	Vloerbedekking (inclusief leggen, lijmen en ondertapijt)	€ 24,00	per m2 (incl. snijverlies)
2.	Gordijnen (woonkamer, keuken en slaapkamers, inclusief maakloon) *	€ 23,25	per meter
3.	Vitrage (woonkamer en slaapkamers, inclusief maakloon) *	€ 26,00	per meter
4.	Behang (inclusief materiaal voor het aanbrengen van het behang)	€ 17,50	per rol
5.	Verf (inclusief materiaal voor het aanbrengen van de verf)	€ 11,20	per liter
6.	Klein materiaal (5% van punt 1 t/m 5)	€	

\* Een vergoeding voor gordijnen en vitrage is alleen van toepassing bij renovatie in bewoonde staat

Indien er sprake is van onvermijdbare schade aan de tuin, zal een vergoeding uitgekeerd worden. Verhuurder maakt voorafgaand aan de werkzaamheden met de huurder afspraken over de hoogte van de vergoeding.

2. Indien de verhuurder besluit dat het vanwege de uitvoering van werkzaamheden in de woning noodzakelijk is dat goederen tijdelijk elders worden opgeslagen, zal er opslagruimte beschikbaar worden gesteld. Als dat niet mogelijk is zal aan de huurder een vergoeding worden uitgekeerd om een ruimte te kunnen huren. Verhuurder maakt voorafgaand aan de werkzaamheden met de huurder afspraken over de hoogte van de vergoeding. Zo nodig wordt een regeling voor tijdelijke opslag van goederen opgenomen in het Project Sociaal Statuut.
3. Een ongeriefvergoeding gebaseerd op het aantal dagen dat de huurder als gevolg van werkzaamheden niet volledig van de woning gebruik kan maken. Uitgesloten zijn werkzaamheden die na de oplevering door de aannemer moeten worden uitgevoerd en van

beperkte omvang zijn. Deze vergoeding die betrekking heeft op een bepaalde aaneengesloten periode (inclusief de weekenddagen) wordt als volgt berekend:

$$\frac{\text{De netto maandhuur van de woning}}{30 \text{ dagen}} \times \text{het aantal ongeriefdagen} = \text{totale vergoeding voor ongerief}$$

### Renovatie in (on)bewoonde staat

Oudere huurders (65-plussers) en minder validen kunnen voor het uitvoeren van kleine klusjes 8 uur gratis een beroep doen op door de verhuurder georganiseerde klussenhulp. Dit geldt zowel voor huurders van ingrijpend te verbeteren als te slopen woningen.

### Beëindiging van de bestaande huurovereenkomst (bij sloop)

Huurders die hun woning definitief moeten verlaten vanwege sloop hebben met een Volkshuisvestelijke Indicatie voor Urgentie vanaf de peildatum recht op de volgende vergoedingen:

A	Afhankelijk van het aantal noodzakelijke inschrijvingen als woningzoekende en het aantal noodzakelijke woonvergunningen een vergoeding voor de inschrijfkosten als woningzoekende en de woonvergunning.	4.6.1, 4.8.1, 4.10
B	Afhankelijk van het aantal af te sluiten huurovereenkomsten een vergoeding voor de administratiekosten bij het afsluiten van de huurovereenkomst.	4.6.1, 4.8.1, 4.10
C	De verhuurder zal in overleg met de huurder zoveel mogelijk voorkomen dat er dubbele lasten ontstaan. De verhuurder neemt daarom per verhuizing maximaal 1 bruto maandhuur van de te verlaten woning voor haar rekening.	4.6.1, 4.8.1, 4.10
D	Een ruimte beschikbaar stellen of vergoeding voor tijdelijke opslag van goederen. Verhuurder maakt voorafgaand aan de werkzaamheden met de huurder afspraken over de hoogte van de vergoeding.	4.6.1, 4.8.1, 4.10
E	Indien van toepassing betaalt de verhuurder maandelijks aan de huurder het verschil tussen de huur, onder aftrek van huurtoeslag, van de te slopen woning en de hogere huur van de tijdelijke woonruimte. Het verschil wordt alleen tot aan de huurprijsgrens vergoed. Indien iemand, gelet op zijn inkomen, mag kiezen voor een duurdere woning, dan wordt er niet meer vergoed dan tot aan de huurprijsgrens (per 1 januari 2015 bedraagt deze grens € 710,68 per maand).	4.8.1, 4.10
F	Afhankelijk van het aantal verhuizingen krijgt de huurder die in het kader van de sloop moet verhuizen een maand lang tegelijkertijd de beschikking over de te verlaten en de te betrekken woning. De huurder betaalt dan alleen huur voor de te verlaten woning.	4.8.1
G	Kleine aanpassingen voor gehandicapten uit de oude woning zoals een douchestoel of extra handgrepen zullen worden overgebracht naar de nieuwe woning zonder extra kosten of het opnieuw moeten doorlopen van procedures. Grotere aanpassingen dienen via het WMO loket van de gemeente Zeist geregeld te worden.	4.6.1, 4.8.1, 4.10



## **Bijlage 2: Voorbeeld Gedragscode Aannemer**

### **1. Algemeen**

#### **1.1 Toepassingsgebied**

- a. Deze gedragscode is van toepassing op alle werkzaamheden op het gebied van onderhoud waarbij de uit te voeren werkzaamheden van invloed zijn op het dagelijkse woongenot van de huurders en/of omwonenden.
- b. Daar waar in deze gedragscode gesproken wordt over aannemer wordt iedere opdrachtnemende partij bedoeld die in opdracht van de verhuurder werkzaamheden verricht in of aan het woningbezit van de verhuurder.

#### **1.2 Uitgangspunten**

- a. De aannemer zorgt voor een goed verloop van de werkzaamheden die naar tevredenheid van de betrokken huurders en de verhuurder worden afgerond.
- b. De aannemer zal huurders voor, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden alle wezenlijke informatie verschaffen, overlast beperken en zo flexibel mogelijk reageren op eventuele wensen en klachten van huurders, die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden naar voren komen.
- c. De aannemer zal naar vermogen rekening houden met individuele behoeften, persoonlijke omstandigheden, cultuurverschillen en taalvraagstukken.
- d. De aannemer zal in samenwerking met de opdrachtgever overleg plegen met huurders, of indien aanwezig de organisatie van huurders, over alle aspecten van de uit te voeren werkzaamheden.
- e. Alle uitingen van communicatie vinden plaats onder verantwoordelijkheid van de verhuurder. Het verstrekken van informatie door de aannemer richting huurders kan alleen plaatsvinden na goedkeuring door de verhuurder.

### **2 De voorbereidingsfase**

#### **2.1 Informatievoorziening**

- a. De aannemer zal samen met en onder verantwoordelijkheid van de verhuurder zowel actief als passief de huurders informeren over de aard en de planning van de werkzaamheden en het beoogde eindresultaat van het werk. Bij omvangrijke werkzaamheden betreft het zowel een totaalplanning voor de woning en de algemene gebouwdelen als een gedetailleerde planning per woning.
- b. De aannemer zal desgevraagd aanwezig zijn bij de presentatie aan huurders voor toelichting en informatie.

## **2.2 Schade en overlast**

De aannemer zal tijdens de periode van voorbereiding een plan opstellen hoe schade en overlast door de werkzaamheden wordt beperkt en afgehandeld. Dit plan wordt voorgelegd aan de verhuurder en bij omvangrijk onderhoud zal de verhuurder dit ook voorleggen aan de huurders. In het plan wordt minimaal vastgelegd dat:

- voldoende voorzieningen worden getroffen als werkzaamheden bij koud of regenachtig weer plaatsvinden;
- bij het meer dan één dag buiten gebruik raken van sanitaire voorzieningen dient een aanvaardbare noodvoorziening te worden getroffen;
- als sanitaire voorzieningen voor één dag buiten gebruik raken kunnen op verzoek maatregelen getroffen worden;
- bij werkzaamheden aan de cv- en/of ww-installatie die meer dan één dag vergen wordt er voor gezorgd dat deze voorziening aan het einde van iedere werkdag weer functioneert.

## **2.3 Overleg en reacties**

- a. Bij de schriftelijke informatievoorziening over de uit te voeren werkzaamheden zal de aannemer in overleg met de verhuurder steeds aangeven op welke wijze huurders kunnen reageren en met welke vertegenwoordiger van de aannemer overleg kan plaatsvinden over de planning en de uitvoering van werkzaamheden.
- b. Bij het spreekuur dat ingesteld wordt bij de omvangrijke onderhoudswerken is de aannemer aanwezig om op vragen en klachten te reageren.

## **3. De uitvoering**

### **3.1 Start werkzaamheden**

De aannemer zal uit eigen beweging uiterlijk één week voor aanvang van de werkzaamheden de huurders individueel schriftelijk informeren over de start en verwachte duur van de werkzaamheden en indien mogelijk de dagdelen waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd.

### **3.2 Duur werkzaamheden**

- a. De aannemer zorgt ervoor dat de werkzaamheden in en aan de woning niet langer duren dan noodzakelijk is. De duur van de werkzaamheden wordt zo veel als mogelijk bekort om overlast voor huurders te beperken.
- b. De aannemer houdt zich aan de afgesproken werktijden. Voor de afgesproken aanvangstijd worden geen activiteiten uitgevoerd waarbij sprake is van geluidsoverlast.

### **3.3 Planning werkzaamheden**

- a. Werkzaamheden in een woning worden zoveel als mogelijk uitgevoerd op aaneengesloten werkdagen. De planning van de werkzaamheden is in te zien voor de huurders.
- b. Bij afwijking van de aangekondigde duur en het tijdstip van de werkzaamheden zal de aannemer de huurder ten minste 24 uur van tevoren hierover informeren en de verhuurder hiervan tijdig in kennis stellen.

### **3.4 Overlast en schade**

- a. De aannemer zal schade en overlast door lawaai, stof en vuil zo veel mogelijk beperken.
- b. De aannemer zal minimaal één week voor de aanvang van de werkzaamheden beschermingsmaterialen verstrekken voor het afdekken van interieur en meubels.
- c. De aannemer is bij activiteiten in de woning verantwoordelijk voor het afdekken van vloeren en trappen.
- d. De aannemer treft alle benodigde veiligheidsmaatregelen die er voor zorgen dat de huurders geen risico lopen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
- e. De afsluiting van nutsvoorzieningen en de blokkade van straten en trottoirs, beperkt zich tot die situaties waarin het werk dit absoluut vereist. Bij overlast zal de aannemer naar vermogen en redelijkheid noodvoorzieningen verzorgen.

### **3.5 Bouwafval en milieueisen**

De aannemer zal puin- en bouwafvalcontainers plaatsen, die in het kader van milieueisen op de juiste wijze gebruikt worden. De huurders worden erop geattendeerd dat deze containers niet voor gebruik door huurders zijn bestemd.

### **3.6 Gedrag werknemers**

Van de werknemers van de aannemer en van partijen die in opdracht van de aannemer werkzaamheden verrichten wordt verwacht dat zij zich als volgt gedragen:

- iedere werknemer beschikt over een geldig en deugdelijk legitimatiebewijs waaruit blijkt dat hij/zij een dienstverband heeft met de betreffende aannemer, het legitimatiebewijs wordt op verzoek van de huurder getoond;
- iedere werknemer stelt zich voor en informeert de huurder meteen bij binnenkomst over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak;
- de werknemer meldt door hem/haar veroorzaakte of geconstateerde schade direct aan de huurder en aan de opzichter;
- bij het beëindigen van de werkzaamheden informeert de werknemer bij de huurder of deze tevreden is;
- de werknemer informeert de huurder over de resterende werkzaamheden, welke partij deze komt uitvoeren en het moment waarop, zolang de werkzaamheden niet zijn afgerond;
- de werknemer is representatief gekleed en uiterlijk verzorgd;

- tijdens het werk wordt niet gerookt en gebruikt de werknemer geen drank of drugs;
- de werknemer gebruikt geen onwelvoeglijke taal en onthoudt zich van aanstootgevend of discriminerend gedrag;
- tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt zonder voorafgaande toestemming geen gebruik gemaakt van radio of ander audioapparatuur;
- de werknemer dient de plaats waar werkzaamheden zijn verricht achter te laten in dezelfde staat als waarin deze bij binnenkomst werd aangetroffen;
- door de werkzaamheden veroorzaakt afval of vervuiling wordt door de werknemer opgeruimd;
- de werknemer gaat niet met de huurder of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van de opdrachtgever kunnen schaden.

## **4 Oplevering en nazorg**

### **4.1 Gebruiks informatie**

De aannemer verzorgt ruim voor de eerste oplevering alle gevraagde informatie over de gebruikte materialen en producten die een extra toelichting vereisen. De verhuurder verwerkt deze informatie in een huurdersbrochure die wordt overhandigd bij de oplevering en gebruikt deze informatie voor de eigen organisatie.

### **4.2 Enquête**

Na afronding van de werkzaamheden zet de verhuurder een enquête uit onder de huurders die inzicht moet geven over:

- de tevredenheid van de klant over het eindresultaat;
- hoe de huurder het verloop van het proces heeft ervaren;
- de wijze waarop de klant zich behandeld voelt door zowel de aannemer als de verhuurder.