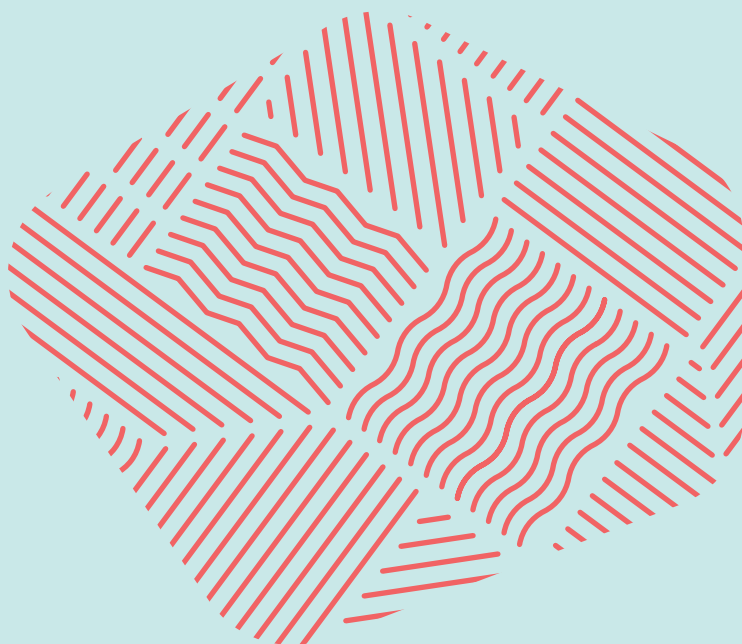


**fien**  
wonen



# **Sociaal Statuut**

**2025 - 2028**



# Inhoudsopgave

|                  |                                                  |           |
|------------------|--------------------------------------------------|-----------|
| 1.               | Inleiding                                        | 4         |
| 2.               | Definities en afkortingen                        | 6         |
| 3.               | Algemeen                                         | 8         |
| 4.               | Afspraken leefbaarheid                           | 10        |
| 5.               | Begeleiding en communicatie                      | 12        |
| 6.               | Toepasselijk recht, Geschillencommissie          | 14        |
| 7.               | Hardheidsclausule                                | 15        |
| 8.               | Overgangsartikel                                 | 16        |
| 9.               | Sloop of renovatie met einde huurovereenkomst    | 17        |
| 10.              | Renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing | 24        |
| 11.              | Renovatie / groot onderhoud in bewoonde staat    | 28        |
| 12.              | Evaluatie en actualisatie Sociaal Statuut        | 30        |
| 13.              | Ondertekening                                    | 31        |
| <b>Bijlage 1</b> |                                                  | <b>32</b> |
| <b>Bijlage 2</b> |                                                  | <b>33</b> |
| <b>Bijlage 3</b> |                                                  | <b>36</b> |
| <b>Bijlage 4</b> |                                                  | <b>38</b> |

# 1. Inleiding

Dit Sociaal Statuut is bedoeld voor herstructureringsplannen en ingrijpende woningaanpassingen in Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden. Het beschrijft de rechten en plichten van huurders en de afspraken over herhuisvesting en vergoedingen. Voor lopende projecten is een overgangsregeling opgenomen.

Het Sociaal Statuut is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Het dient als kader voor verschillende projecten. Voor elk project kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt, afhankelijk van de specifieke situatie. Deze afspraken worden vastgelegd bij het 'investeringsbesluit'. In de bijlage staat een overzicht van de stappen en beslismomenten in het vastgoedontwikkelingsproces, die aansluiten op dit statuut.

Het Sociaal Statuut geldt voor alle zelfstandige huurwoningen van Stichting Fien Wonen waar sloop- en nieuwbouw en renovatie plaatsvinden en huurders een overeenkomst voor onbepaalde tijd hebben. Voor zo'n grootschalig project maakt Fien Wonen in overleg met een bewonerscommissie of afvaardiging van bewoners uit het wooncomplex een Sociaal Plan. Het Sociaal Statuut is daarvoor de basis.

Het Sociaal Statuut is een 'juridisch' document, waarin afspraken formeel zijn vastgelegd tussen betrokken partijen. In hoofdstuk 2 lichten we verschillende vaktermen en begrippen nader toe voor lezers die niet dagelijks met volkshuisvesting te maken hebben.

Het Sociaal Statuut wordt ondertekend door de volgende 3 partijen:

- Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.H. Tor, bestuursvoorzitter;
- Vereniging Huurders Belang Zederik, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Smit, bestuursvoorzitter;
- Stichting Fien Wonen, statutair gevestigd te Hardinxveld-Giessendam, hierna genoemd "Fien Wonen", hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. Tukker, directeur- bestuurder.

## Wanneer geldt het Sociaal Statuut?

Fien Wonen start een project met een eerste verkenning. Dit wordt vastgelegd in het startbesluit. Bewoners van de woningen in een project krijgen hiervan een brief. Vanaf dat moment gelden de afspraken van het Sociaal Statuut. Het is niet zo dat iedere huurder dan meteen kan verhuizen en recht heeft op een vergoeding. Dat gaat in verschillende stappen, zoals ook het project in verschillende stappen gaat. Het is niet altijd meteen duidelijk wat er met de woningen moet of kan gebeuren. Hiervoor is onderzoek nodig, allerlei zaken moeten besproken worden en er moeten keuzes worden gemaakt. Hiervoor is de klankbordgroep belangrijk: zij kennen de wensen van de huurders en kunnen samen met Fien Wonen bespreken wat de beste keuzes zijn.

Een project bestaat uit de volgende fases (een toelichting op de begrippen vindt u in hoofdstuk 2):

1. Startbesluit
2. Initiatiefbesluit
3. Investeringsbesluit
4. Vaststellen peildatum sloop (renovatie)
5. Uitvoeringsbesluit
6. Start werkzaamheden
7. Oplevering

## Noot:

*Met "huurdersorganisaties" worden beide bouengenoemde huurdersorganisaties bedoeld. Met 'gemeenten' worden beide bouengenoemde gemeenten bedoeld.*

## 2. Definities en afkortingen

### Startbesluit

Elk project begint met een eerste verkenning en dat wordt vastgelegd in het startbesluit. Bewoners van de betreffende woningen krijgen hierover een brief. Vanaf dat moment gelden de afspraken van het Sociaal Statuut. Het is echter niet zo dat iedere huurder dan meteen kan verhuizen en/of recht heeft op een vergoeding. Dat gaat in verschillende stappen.

### Initiatiefbesluit

Na het startbesluit onderzoekt Fien Wonen welke richting het project op gaat: slopen en nieuw bouwen, een grondige renovatie of alleen opknappen? De meest waarschijnlijke keuze leggen we vast in het initiatiefbesluit.

### Investeringsbesluit

Na het initiatiefbesluit gaan we verder onderzoeken of de gekozen richting de juiste en een haalbare richting is. Als we daarvan overtuigd zijn, leggen we dat vast in het investeringsbesluit.

### Peildatum

De datum waarop de rechten en plichten uit het Sociaal Plan voor Huurders in werking treden. De peildatum wordt op verzoek van Fien Wonen vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente waar het project onderdeel van is. Het sociaal plan geldt vanaf de peildatum. Vanaf die peildatum hebben huurders voorrang bij verhuizen, de zogenaamde 'urgentie', en hebben ze recht op de bijbehorende verhuiskostenvergoeding als ze verhuizen.

### Sloop

Met sloop bedoelen we het geheel afbreken van de woning. Sloop kan nodig zijn als een woning niet meer voldoet aan de huidige technische of gebruiksstandaarden, bijvoorbeeld door ernstige gebreken, hoge onderhoudskosten of onvoldoende mogelijkheden om de woning te moderniseren.

### Renovatie

Renovatie betekent het opknappen en verbeteren van een woning. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat verouderde onderdelen, zoals een keuken, badkamer of dak, worden vervangen of gemoderniseerd. Bij renovatie gaat het vaak om werkzaamheden die de kwaliteit, het comfort of de energiezuinigheid van de woning verbeteren, zonder dat de woning volledig wordt gesloopt. Tijdens een renovatie blijven de bewoners in veel gevallen in de woning wonen, tenzij de werkzaamheden zo ingrijpend zijn dat tijdelijke herhuisvesting nodig is.

### Uitvoeringsbesluit

Na het uitvoeringsbesluit gaan de werkzaamheden aan de woningen echt starten.



## Sociaal Statuut

Fien Wonen start regelmatig grootschalige projecten om woningen op te knappen of te slopen. Dat heeft grote gevolgen voor de huurders. Fien Wonen en de huurdersorganisaties hebben afspraken gemaakt welke regels er tijdens zo'n project gelden. Deze afspraken zijn vastgelegd in dit Sociaal Statuut. Het gaat daarbij om vragen als:

- Hoe vindt overleg plaats tussen huurders van de huurwoningen en Fien Wonen?
- Welke rechten en plichten heeft de huurder voor een nieuwe of vervangende woning?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de buurt leefbaar blijft tijdens het aanpakken van de woningen?
- Op welke vergoedingen hebben huurders recht?
- Wanneer hebben de huurders recht op vergoedingen?

Het Sociaal Statuut geldt tijdens projecten voor alle huurders die in het project wonen en voor Fien Wonen.

## Sociaal Plan

Het algemene Sociaal Statuut geldt in alle gevallen en is de basis van de afspraken voor ieder project. Ieder project is echter anders: in het ene project worden de woningen bijvoorbeeld gesloopt en in het andere project gerenoveerd. Daarom wordt voor ieder project ook een Sociaal Plan vastgesteld.

## Klankbordgroep

Tijdens het project vindt er overleg plaats tussen de klankbordgroep en Fien Wonen en soms ook met de gemeente. De klankbordgroep is een vertegenwoordiging van huurders die wonen in de woningen die worden aangepakt. De klankbordgroep kan daarbij hulp krijgen van de huurdersorganisaties. Die huurdersorganisaties weten veel over de rechten van de huurders en hebben veel ervaring met dit soort projecten.

## Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam (HRHG)

De stichting Huurdersraad Hardinxveld – Giessendam komt op voor de gemeenschappelijke belangen van huurders die via Fien Wonen een huis huren in de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

## Vereniging Huurders Belang Zederik (HBZ)

De vereniging Huurders Belang Zederik komt op voor de gemeenschappelijke belangen van huurders die via Fien Wonen een huis huren in de gemeente Vijfheerenlanden in het woongebied van voormalig Zederik.



# 3. Algemeen

- 3.1 Het Sociaal Statuut treedt in werking na ondertekening van deze overeenkomst en geldt tot en met 31 december 2028. Na het verlopen van deze termijn wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd, telkens met een termijn van één jaar. Een van de partijen kan de overeenkomst tegen het einde van de looptijd via een aangetekende brief opzeggen. Er geldt dan een opzegtermijn van drie maanden.
- 3.2 Op verzoek van een van de ondertekenende partijen kan een evaluatie van deze overeenkomst plaatsvinden. Indien nodig of gewenst wordt in gezamenlijk overleg het Sociaal Statuut aangepast.
- 3.3 Dit Sociaal Statuut heeft betrekking op alle woningcomplexen (of gedeelten hiervan) van Fien Wonen waar de volgende maatregelen plaatsvinden:
- het (eventueel fasegewijs) slopen van woningen (artikel 7:274 BW), al dan niet gevolgd door (vervangende) nieuwbouw;
  - het uitvoeren van een hoogwaardige renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst (artikel 7:220 BW) waarbij de bewoners tijdelijk geen gebruik kunnen maken van de woning als gevolg van de werkzaamheden;
  - renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst (artikel 7:274 BW).
- Beide wetteksten zijn als bijlage toegevoegd bij dit Sociaal Statuut.
- 3.4 De hoofdbewoners/huurders van de wooneenheden waar maatregelen zoals genoemd in artikel 3.3 plaatsvinden, kunnen een beroep doen op dit Sociaal Statuut.
- 3.5 Dit Sociaal Statuut wordt beschouwd als een reglement zoals bedoeld in artikel 55b van de Woningwet.
- 3.6 Dit Sociaal Statuut geldt voor zelfstandige woonruimten.
- 3.7 Bij complexen waarvoor een aanpak wordt ontwikkeld, wordt in het initiatiefbesluit opgenomen of en zo ja over welke onderwerpen, project-specifieke afspraken gemaakt worden aanvullend op dit Sociaal Statuut. In het investeringsbesluit wordt hierover besloten. Dit biedt ruimte voor maatwerk binnen projecten, zodat specifieke omstandigheden (bijvoorbeeld bewoning door senioren) goed kunnen worden opgenomen.
- 3.8 In projecten wordt een klankbordgroep geformeerd. Deze klankbordgroep bestaat uit huurders die in het aan te pakken complex wonen, in samenwerking met leden van de betreffende bewonerscommissie voor zo ver aanwezig. Fien Wonen attendeert, bij de eerste communicatie over een aanpak voor het complex, huurders op de mogelijkheid om de expertise en



ervaring van de huurdersorganisatie te benutten en eventueel een lid van de huurdersorganisatie als adviseur uit te nodigen bij de te vormen klankbordgroep. Bij de eerste informatiebijeenkomst en de eerste vergadering van een klankbordgroep wordt de betreffende huurdersorganisatie uitgenodigd door Fien Wonen en presenteert de huurdersorganisatie zichzelf om aan te geven wat haar rol is en mogelijke meerwaarde van de huurdersorganisatie voor het gehele proces.

De bewonerscommissie en de huurders uit het aan te pakken complex bepalen in de voornoemde 1e informatieavond en bij de 1e vergadering de invulling van de klankbordgroep en geven antwoord op de vraag of zij een rol voor de huurdersorganisatie zien. De (te vormen) klankbordgroep kan zich uitspreken of zij wel of niet gebruik zullen maken van de expertise van de huurdersorganisatie en/of zij er prijs op stellen dat een lid van de huurdersorganisatie als adviseur deelneemt in de klankbordgroep.

Een leidraad voor de klankbordgroep is als bijlage 4 bij dit Sociaal Statuut gevoegd.



# 4. Afspraken leefbaarheid

- 4.1 De leefbaarheid in buurten en complexen waar woningen gesloopt en/of worden gerenoveerd kan onder druk komen te staan. Bijvoorbeeld door toenemende leegstand. Fien Wonen en de huurders van de betreffende buurt of het complex (in samenspraak met de klankbordgroep) spannen zich in voor de leefbaarheid van de betrokken buurt of het complex. Om overlast en/of vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen kunnen de betrokken partijen afspraken maken die de veiligheid bevorderen en voorkomen dat de buurt vervuult en verpaupert.
- 4.2 Fien Wonen spreekt met de klankbordgroep af hoeveel tijd er ligt tussen het starten met actief (her) huisvesten van de huurders en de geplande sloopdatum. Daarbij wordt rekening gehouden met de gemeentelijke urgentieverordening. Er wordt naar gestreefd deze termijn zo kort mogelijk te houden. Ook bij een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst waarbij (tijdelijke) uitplaatsing noodzakelijk of wenselijk is, hanteert Fien Wonen een vergelijkbare gedragslijn.
- 4.3 Om de woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien, mogen vertrekkende huurders gordijnen achterlaten. Fien Wonen onderhoudt de voor- en achtertuintjes (geen woekerende beplanting) en maakt zo nodig de portieken en/of gemeenschappelijke achterpaden schoon.
- 4.4 Fien Wonen kan, in het kader van de leefbaarheid, woningen die leegkomen, verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract en/of leegstandsbeheer. Dat kan op zijn vroegst na het nemen van het investeringsbesluit. Hierover vindt overleg plaats met de klankbordgroep. Fien Wonen blijft aansprakelijk voor de woning en leefbaarheid in de omgeving van het complex, alsof het reguliere verhuur betreft. Ook blijft Fien Wonen aanspreekpunt voor alle vragen.
- 4.5 Bij het verlaten van de woning, na einde huurcontract, moet de huurder zelf huisvuil en/of overtollige huisraad verwijderen. Als de huurder door leeftijd en/of gezondheid hiertoe niet in staat is, bemiddelt Fien Wonen bij het inschakelen van derden. De huurder betaalt de kosten voor de verwijdering van het huisvuil/huisraad.
- 4.6 Als er sprake is van overlast en/of vervuiling van de buurt spreekt Fien Wonen de politie en/of de gemeentereiniging aan om te voorkomen dat de buurt vervuult en/of onveilig wordt. Gemeente geeft hier opvolging aan binnen de afgesproken kaders van het beheerplan.
- 4.7 Fien Wonen houdt de betrokken bewoners regelmatig op de hoogte van de voortgang van de werkzaamheden en eventuele overlast die voortkomt uit de uitvoering van de werkzaamheden.

- 4.8 Fien Wonen zorgt in ieder project voor een vast aanspreekpunt tijdens kantooruren voor vragen of klachten van bewoners. Fien Wonen laat de bewoners weten hoe zij met de vraag of klacht omgaat en houdt de bewoners schriftelijk op de hoogte van de afhandeling.
- Ook als de uitvoerende aannemer het eerste aanspreekpunt is, blijft Fien Wonen eindverantwoordelijk. Door extra inzet van wijkbeheer zorgt Fien Wonen voor voldoende contact met de huurders zodat de leefbaarheid en aanspreekbaarheid gewaarborgd blijven.

# 5. Begeleiding en communicatie

- 5.1 Fien Wonen verzorgt de informatievoorziening over het plan aan bewoners/huurders. Dit gebeurt in overleg met de klankbordgroep.
- 5.2 Voor het geven van de benodigde informatie aan de betrokken huurders stelt Fien Wonen vaste contactpersonen aan. De namen van de betreffende contactpersonen worden aan de huurders bekendgemaakt. Bij wisseling van de contactpersoon wordt de nieuwe contactpersoon onmiddellijk aan de betrokken huurders en de huurdersorganisatie voorgesteld.
- 5.3 Bij ieder sloop- of renovatieproject stelt Fien Wonen, in overleg met de betrokken partijen, een communicatieplan op. Hierin staat beschreven over welke zaken en op welke wijze huurders en klankbordgroep(en) gedurende het project ingelicht worden. De betreffende huurdersorganisatie wordt hierover geïnformeerd bij het initiatiefbesluit. Daarna wordt in overleg met de klankbordgroep de verdere communicatie in het project besproken. Fien Wonen informeert de huurdersorganisatie gedurende het gehele project over de voortgang.
- 5.4 Fien Wonen kan ervoor kiezen in het betrokken gebied in de periode van herhuisvesting en tijdens de uitvoering van woningrenovatie een spreekuur te organiseren. Hier kunnen huurders terecht met vragen over alle zaken die samenhangen met de sloop of renovatie.
- 5.5 De huurder is bij inlevering van de sleutels zelf verantwoordelijk voor de eindopname van gas, water en elektra. Fien Wonen kan desgewenst helpen bij het invullen van de formulieren. De huurder zegt zelf de huur op van de door hem gehuurde apparaten, voorzieningen en overige leveringen van (nuts)bedrijven en instanties.
- 5.6 Aanpassingen en voorzieningen in de woning die zijn aangebracht vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) worden - in overleg met de gemeente en indien nodig - overgebracht of opnieuw aangebracht in de nieuwe woning. Dit valt onder maatwerk.
- 5.7 De klankbordgroep heeft met de contactpersonen van Fien Wonen een goed georganiseerd en regelmatig terugkerend overleg. De klankbordgroep en de projectleiding van Fien Wonen maken in onderling overleg afspraken over de invulling van dat overleg. Hierin wordt de (advies)rol van de huurdersorganisatie ingevuld zoals tussen klankbordgroep en huurdersorganisatie is overeengekomen. De betreffende huurdersorganisatie wordt via het bestuurlijk overleg geïnformeerd over de voortgang van het project. Wanneer de huurdersorganisatie niet aanwezig is bij het overleg van de klankbordgroep worden er (met instemming van de klankbordgroep) notulen gestuurd naar de betreffende huurdersorganisatie. Deze notulen worden binnen een maand verstuurd.

5.8 In overleg met de klankbordgroep en gemeente stelt Fien Wonen een sociaal beheerplan op. Dit beheerplan zorgt ervoor dat de leefbaarheid in de buurt tijdens de vernieuwingsingreep op peil blijft. Dit beheerplan wordt bij het investeringsbesluit vastgesteld en de volgende zaken worden vastgelegd:

- Eén contactpersoon bij Fien Wonen voor melding en registratie van klachten en/of opmerkingen
- Informatie aan omwonenden
- Afspraken over beheer van complex, tuinen en straten
- Afspraken over aanpak van eventuele overlast of vervuiling
- Tijdelijke verhuur (inclusief tijdspad) van leegkomende woningen



# 6. Toepasselijk recht en geschillencommissie

- 6.1 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.
- 6.2 Alle geschillen tussen partijen die direct of indirect voortvloeien uit deze overeenkomst kunnen worden voorgelegd aan de regionale geschillencommissie. De samenstelling en werkwijze van deze commissie zijn neergelegd in een reglement. Dit reglement is opvraagbaar op de website [www.fienwonen.nl](http://www.fienwonen.nl)
- 6.3 De geschillencommissie neemt een klacht niet in behandeling als de huurder of de corporatie zich daarover al tot een rechter, de Huurcommissie of een andere beroepscommissie heeft gewend of schriftelijk te kennen heeft gegeven dit te gaan doen.

# 7. Hardheidsclausule

- 7.1 Als dit Sociaal Statuut voor een huurder gevolgen heeft die aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule. De huurder kan Fien Wonen dan verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Statuut af te wijken.
- 7.2 Fien Wonen neemt een verzoek, zoals aangeven in artikel 7.1, in behandeling en doet binnen 30 dagen een uitspraak over het verzoek. De uitslag van het besluit deelt Fien Wonen schriftelijk en met redenen omkleed mee aan de betreffende huurder.





# 8. *Overgangsartikel*

- 8.1 Lopende afspraken die Fien Wonen met huurders of groepen van huurders heeft gemaakt vóór de ondertekening van dit Sociaal Statuut blijven ongewijzigd van kracht. Bij besluitvorming in lopende projecten wordt duidelijk gemaakt welke afspraken geldend zijn in aanvulling of afwijking van dit Sociaal Statuut.

# 9. Sloop of renovatie met einde huurovereenkomst\*

- 9.1 Woningen waarvan bekend is dat zij binnen vijf jaar 'groot' aangepakt worden (gesloopt of hoog-niveau renovatie), worden op sobere wijze onderhouden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van verbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.
- 9.2 Na het startbesluit worden bewoners geïnformeerd dat er een project gestart is. Fien Wonen adviseert huurders zich in te schrijven bij Woongaard. Zo kunnen zij hun mogelijkheden om zelf een passende vervangende woning te vinden, vergroten.
- 9.3 Bewoners kunnen te allen tijde een gesprek aanvragen indien zij ondersteuning nodig hebben tijdens het project.
- 9.4 Fien Wonen zorgt voor alle huurders voor een (aanpassing van de) inschrijving in Woongaard. Die kan gebruikt worden om met herhuisvestingsurgentie een nieuwe woning te vinden (vanaf de datum dat deze urgentie van kracht is volgens de urgentieverordening<sup>1</sup> van de betreffende gemeente). Voor huurders met een bestaande inschrijving is dit een 'extra' inschrijving: indien de huurder gebruikmaakt van de urgentie blijft de opgebouwde inschrijfduur van de bestaande inschrijving behouden.
- 9.5 In het investeringsbesluit worden een tijdspad en plan van aanpak opgenomen om bewoners te informeren en ondersteunen bij het vinden van vervangende woonruimte. Projectafhankelijk, bijvoorbeeld bij een project met veel senioren of kwetsbare doelgroepen, worden zo nodig afspraken gemaakt over hulp bij het vinden van vervangende woonruimte.
- 9.6 De huurder krijgt geen financiële vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) die na de schriftelijke kennisgeving over het op handen zijnde project aangebracht zijn. ZAV die zijn aangebracht zonder toestemming van Fien Wonen worden ook niet vergoed. Voor vergoeding van ZAV die volgens de ZAV-regeling zijn uitgevoerd, is de vergoeding volgens diezelfde regeling van toepassing. Zie hiervoor artikel 9.25.
- 9.7 De huurder van een woning die op termijn wordt gesloopt of gerenoveerd kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. Fien Wonen draagt tenminste zorg voor het 'schoon, heel en veilig' houden van de woningen en houdt rekening met het waarborgen van de gezondheid en veiligheid van de huurders.

\* Waar in deze paragraaf wordt gesproken over renovatie, wordt hiermee renovatie met beëindiging huurovereenkomst bedoeld, zie artikel 3.3.

<sup>1</sup> Zie de website van de betreffende gemeente voor een actuele versie van de urgentieverordening. In bijlage 1 is de verwijzing opgenomen naar de website

9.8 Na bekendmaking van het initiatiefbesluit wordt de huur 'bevroren' in geval van hoog-niveau renovatie of sloop-nieuwbouw. De huurprijs wordt tot de sloopdatum of de opleverdatum van de renovatie niet meer jaarlijks aangepast. Bij oplevering van renovatie na 1 juli wordt geen jaarlijkse huurverhoging toegepast, maar geldt pas bij de eerstvolgende huurverhoging een reguliere huurverhoging.

- de huurder te informeren over de verdere procedure;
- woonwensen te inventariseren, het zoekprofiel vast te stellen en informatie te geven over de slagingskans;
- ZAV te inventariseren en te beoordelen;
- mogelijke knelpunten bij de huurder en eventueel benodigd (fysiek) maatwerk (Wmo in samenwerking met gemeente) te inventariseren.

## Regeling bij sloop of renovatie

9.9 Voordat de aanpak van een project bepaald wordt, betreft Fien Wonen de klankbordgroep en de huurdersorganisaties (zoals is overeengekomen in het investeringsbesluit en is opgenomen in bijlage 3).

9.10 Projectbesluiten worden zo spoedig mogelijk na formele besluitvorming aan de huurders meegedeeld. Na het investeringsbesluit worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Statuut en eventuele project-specifieke regelingen die voor het project zijn opgesteld.

9.11 Fien Wonen heeft minimaal 1 jaar voor sloop- of renovatiedatum een gesprek met de huurder (of zoveel eerder als mogelijk is of als de huurder hier behoefte aan heeft). Dit gesprek heeft als doel:

- de huurder te informeren over het besluit tot sloop of renovatie;
- nadere informatie te verstrekken over de rechten en plichten van de huurder en van Fien Wonen, mede op basis van dit Sociaal Statuut;

De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken die tijdens de individuele gesprekken worden gemaakt door en met Fien Wonen, legt Fien Wonen vast in een gespreksverslag dat eerst als concept aan huurder wordt verstrekt en daarna definitief kan worden.

9.12 Vanaf het moment dat stadsvernieuwingsurgentie conform de urgentieverordening is verstrekt, hebben de huurders recht op vervangende huisvesting en komen zij in aanmerking voor de vergoedingen zoals vermeld in bijlage 1. De urgentieverordening per gemeente bevat de geldende regels voor het gebruikmaken van de stadsvernieuwingsurgentie.

9.13 Huurders die de huur opzeggen vóór de datum van urgentieverstrekking, hebben geen recht op vergoedingen conform dit Sociaal Statuut.

## Afspraken beëindiging huurovereenkomst

9.14 Als Fien Wonen voor een complex een sloop- of renovatiebesluit heeft genomen, zijn er minder verplichtingen voor de huurder. De huurder hoeft de woning niet in goede, verhuurbare staat terug te brengen. Wel moet de huurder bij beëindiging van de huurovereenkomst de woning geheel ontruimd, schoon en wind- en waterdicht achterlaten.

Dit betekent dat:

- de huurder geen huisvuil en/of huisraad mag achterlaten;
- de huurder geen gevaarlijke situatie mag hebben gecreëerd door bijvoorbeeld gas- of waterkranen te verwijderen en/of dat er sprake is van instortingsgevaar etc;
- de huurder geen situatie heeft gecreëerd waardoor ongedierte onbelemmerd zijn gang kan gaan, bijvoorbeeld door een open riolering;
- de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) mag meenemen, als er geen vergoeding verstrekt is conform artikel 9.25 en 9.26 zonder dat herstel in goede staat plaats hoeft te vinden;
- Fien Wonen het verwijderen van asbesthoudende materialen voor haar rekening neemt.

## Regeling herhuisvesting

9.15 Vanaf het moment dat de gemeente de urgentieverklaring afgegeven heeft, kunnen de huurders uit het betreffende complex rekenen op voorrang bij reageren op een andere passende woning, conform de urgentieverordening van de gemeente waarin het project plaatsvindt. Passende huisvesting is woonruimte die passend is bij het inkomen en de gezinsgrootte. Passende huisvesting kan dus ook een ander type woning zijn dan het huidige type. Voor huurders met een hoger inkomen wordt de vrije ruimte in de toewijzingsregels soms gebruikt waardoor zij kunnen verhuizen binnen de sociale voorraad.

9.16 Huurders hebben zelf de verantwoordelijkheid om vervangende huisvesting te vinden. Zij kunnen Fien Wonen vragen om te helpen bij het vinden van een gewenste woning, maar Fien Wonen is dat niet verplicht.

9.17 Huurders die worden geherhuisvest, zijn maximaal één maand vrijgesteld van dubbele huur. De huurovereenkomst van de huidige huurwoning loopt bij het ingaan van de nieuwe huurovereenkomst van de nieuwe woning of een afgesproken datum voor oplevering van de nieuwe woning, nog een maand gratis door. Zo heeft de huurder tijd voor de verhuizing naar de nieuwe woning.

- 9.18 Voor het zoeken naar passende woonruimte, het organiseren van de verhuizing en dergelijke onderneemt de huurder zelf actie. De huurder kan aangeven welke hulp hij/zij daarbij nodig heeft. Maatwerk is mogelijk voor huurders, die door lichamelijke, psychische of financiële omstandigheden niet in staat zijn de praktische gevolgen van renovatie of verhuizing zelfstandig uit te voeren. Fien Wonen en/of gemeente spannen zich in om hier opvolging aan te geven.
- 9.19 Zes maanden voor de geplande sloop- of renovatiedatum zegt Fien Wonen de huur op van de woning. De geldende lokale urgentieverordening wordt gevolgd omtrent eventuele verplichtingen om woningaanbiedingen te doen aan de huurder. De urgentieverordening wordt gevolgd voor de volgorde bij volkshuisvestelijke indicatie.
- 9.20 In het geval van een medische aanpassing conform de Wmo, streeft Fien Wonen naar het aanbieden van een geschikte woning. Indien nodig treft Fien Wonen in overleg met huurder en de gemeente aanvullende Wmo-voorzieningen.

## Vergoedingen bij sloop of renovatie

- 9.21 Vanaf het moment van peildatum stelt Fien Wonen de volgende vergoedingen/diensten beschikbaar:
- wettelijke verhuiskostenvergoeding (uit te keren bij opzegging projectwoning);
  - vergoeding voor ZAV binnen de hiervoor gestelde kaders (zie brochure woningverbetering op [www.fienwonen.nl](http://www.fienwonen.nl));
  - kosteloze urgentieverstrekking;
  - gemeentelijke huisvestingsvergunning;
  - inschrijfkosten Woongaard;
  - afhankelijk van het huishoudinkomen, recht op een huurgewenningsbijdrage als genoemd in 9.27;
  - maximaal 1 maand vrijstelling van dubbele huur. Met deze vrijstelling zoals bepaald in artikel 9.17 wordt de verhuizing van de huidige woning naar een nieuwe huurwoning van Fien Wonen bedoeld. Bij eventuele doorverhuizing naar de definitieve woning, in het geval van gebruikmaking van eventueel terugkeerrecht, komt huurder niet nogmaals in aanmerking voor vrijstelling van dubbele huur.
  - deze vergoedingen worden per huurder éénmalig verstrekt in het project.
- 9.22 Indien de huurder tijdelijk verhuist (vrijwillig) en vervolgens definitief verhuist, dan beschouwt Fien Wonen dat als één verhuizing.



- 9.23 Fien Wonen is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met vorderingen van Fien Wonen op de huurder.
- 9.24 De verhuiskostenvergoeding (verhuis- en herinrichtingskosten) zijn als tegemoetkoming bedoeld voor verhuizen, herinrichten van de woning, schilder- en behangwerk, herinrichten van de eventueel aanwezige tuin en aansluitkosten telefoon, televisie en internet.
- 9.25 Voor de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) waarvoor de huurder schriftelijke toestemming heeft van Fien Wonen, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding. Hiervoor gelden de voorwaarden zoals vastgesteld in het ZAV-beleid (zie brochure woningverbetering op [www.fienwonen.nl](http://www.fienwonen.nl)) Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt voor rekening van Fien Wonen een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
- de verandering blijft in de woning achter;
  - de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
  - de verandering is aangebracht voor bekendmaking van het startbesluit;
  - de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Fien Wonen.
- 9.26 Voor zelf aangebrachte voorzieningen gelden de ZAV-voorwaarden alsof de woningen wordt opgeleverd bij mutatie. Eventueel wordt in het investeringsbesluit opgenomen of en zo ja op welke datum deze regeling vervalt omdat de woning na het verlaten van de huurder niet meer voor bewoning wordt gebruikt. Indien huurder en Fien Wonen geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, voert een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uit. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de huurder. Deze taxateur stelt een taxatierapport op. De hoogste taxatiewaarde wordt uitgekeerd aan de huurder.
- 9.27 De huurder heeft onder bepaalde voorwaarden recht op huurgewenning. Dit is een vast onderdeel van project-specifieke afspraken. Huurgewenning is een regeling die ervoor zorgt dat huurders tijdelijk worden gecompenseerd voor een hogere huurprijs. De regeling is er voor primaire doelgroepen (huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag). Als een huurder recht heeft op huurgewenning, wordt de huur van de nieuwe woning in stappen verhoogd, totdat de nieuwe huurprijs is bereikt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
- Het verzamelinkomen van het huishouden volgens de inkomensgegevens van de belastingdienst van het voorgaande jaar is lager dan het wettelijk

vastgestelde toetsingsinkomen  
huurtoeslag voor het van toepassing  
zijnde type huishouden.

- De subsidiabele huurprijs van de nieuwe woning is hoger dan de huurprijs van de oude woning.
- Het bedrag van de huurgewenning is het verschil tussen de nieuwe en oude subsidiabele huurprijs.
- Huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur na verrekening van huurtoeslag. Huurders die gebruik willen maken van de huurgewenningsregeling zijn verplicht huurtoeslag aan te vragen, om met de beschikking de hoogte van de huurtoeslag aan te tonen.
- Deze regeling is enkel van toepassing op woningen met een huurprijs lager dan de wettelijk bepaalde Daeb-grens (jaarlijks vastgesteld).
- De huurgewenningsregeling geldt voor maximaal 3 jaar en wordt jaarlijks afgebouwd. Het eerste jaar krijgt de huurder 75% korting op het verschil tussen de huidige netto huurprijs en de nieuwe (hogere) netto huurprijs, het tweede jaar 50% en het derde jaar 25%.
- Indien de huurder verhuist naar een andere woning binnen de termijn van de huurgewenning, vervalt het recht op huurgewenning.
- Indien huurder door onvoorziene omstandigheden binnen een jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst een inkomensterugval heeft, kan alsnog een beroep worden gedaan op de huurgewenningsregeling.

De huurgewenningsperiode loopt tot maximaal 3 jaar na ingangsdatum huurovereenkomst.

- 9.28 De verhuiskostenvergoeding wordt, na aftrek van openstaande vorderingen, in één keer uitgekeerd na opzegging van de huurovereenkomst van de huidige woning en met gemaakte afspraken met Fien Wonen over de op te leveren woning. Op verzoek van de huurder kunnen afspraken gemaakt worden over het eventueel in termijnen uitkeren van de vergoeding.
- 9.29 De hoogte van de wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd (ook tijdens het project). Valt de datum van einde huurcontract na het moment van indexering, dan geldt de geïndexeerde verhuiskostenvergoeding.
- 9.30 Per project worden bij het investeringsbesluit afspraken gemaakt over eventuele terugkeer en/of terugkeerregeling voor huidige huurders naar de nieuw opgeleverde woningen.
- 9.31 Indien huurder gebruikmaakt van een wisselwoning, geldt voor deze woning dezelfde huurprijs als de huidige huurprijs van de huurder. Huurder kan een verzoek indienen om definitief in de wisselwoning te blijven wonen. Eventuele toewijzing van de woning vindt plaats volgens de geldende toewijzingscriteria (passend toewijzen) en op basis van beschikbaarheid van de woning. Geeft huurder gedurende het

project aan definitief in de wisselwoning te willen blijven wonen en dat verzoek wordt gehonoreerd, dan gelden de afspraken over huurgewenning alsof het een nieuwe woning betreft. Bij sloop-nieuwbouw krijgen huurders geen wisselwoning aangeboden.

- 9.32 Bewoners die gekozen hebben voor herhuisvesting naar een andere woning, maar daar naderhand spijt van krijgen, kunnen gebruikmaken van de spijtoptantenregeling. Deze houdt in dat bij spijt van de keuze voor de woning waar naartoe verhuisd is, Fien Wonen zich inzet om terugkeer mogelijk te maken naar de kern waar huurder woonde. Deze regeling geldt maximaal tot 1 jaar na verhuizing uit de oorspronkelijke woning. Fien Wonen kan geen woning voor terugkeer garanderen, gezien de mogelijk beperkte beschikbaarheid van passende woningen in de betreffende woonkern en beperkte 'vrije ruimte' om woningen toe te wijzen.





# 10. Renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing\*

- |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.1 | Woningen waarvan bekend is dat zij binnen vijf jaar gerenoveerd worden, zullen op sobere wijze worden onderhouden. Deze woningen komen niet in aanmerking voor het aanbrengen van verbeteringen. Dit om desinvesteringen te voorkomen.                                                                                                                                                                                      | 10.5 | De huurder krijgt geen financiële vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) die na de schriftelijke kennisgeving over het op handen zijnde project aangebracht zijn.                                                                                                                                                                                          |
| 10.2 | Na het startbesluit worden bewoners geïnformeerd dat er een project gestart is. Fien Wonen adviseert bewoners schriftelijk zich in te schrijven bij Woongaard als zij, door de komende onzekerheid over de toekomst van het complex, hun mogelijkheden om een passende vervangende woning willen vergroten. In deze fase van het project is er immers nog geen zekerheid over renovatie of de impact hiervan voor bewoners. | 10.6 | Huurder van een woning die op termijn wordt gerenoveerd, kan tot op het laatste moment reparatieverzoeken indienen. Fien Wonen draagt tenminste zorg voor het 'schoon, heel en veilig' houden van de woningen en houdt rekening met het waarborgen van de gezondheid en veiligheid van huurders.                                                                          |
| 10.3 | Bewoners kunnen te allen tijde een gesprek aanvragen indien zij ondersteuning nodig hebben tijdens het project.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10.7 | Na bekendmaking van het initiatiefbesluit wordt de huur 'bevroren' in geval van hoog-niveau renovatie. De huurprijs wordt tot opleverdatum van de renovatie niet meer jaarlijks aangepast. Bij oplevering van renovatie na 1 juli wordt geen jaarlijkse huurverhoging toegepast, maar wordt pas bij de eerstvolgende huurverhoging een reguliere huurverhoging toegepast. |
| 10.4 | In het investeringsbesluit worden een tijdspad en plan van aanpak opgenomen om bewoners te informeren en te ondersteunen bij het traject van tijdelijke huisvesting. Projectafhankelijk worden afspraken gemaakt over hulp bij tijdelijke huisvesting.                                                                                                                                                                      |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

\* Waar in deze paragraaf wordt gesproken over renovatie, wordt hiermee renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing bedoeld, zie artikel 3.3.

## Regeling bij renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing

- 10.8 Voordat de aanpak van een project bepaald wordt, betreft Fien Wonen de klankbordgroep en de huurdersorganisaties (zoals is overeengekomen in het investeringsbesluit en opgenomen in bijlage 3).
- 10.9 Projectbesluiten worden zo spoedig mogelijk na formele besluitvorming aan de huurders meegedeeld. Na het investeringsbesluit worden alle huurders geïnformeerd over de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit Sociaal Statuut.
- 10.10 Fien Wonen heeft minimaal een half jaar voor renovatiedatum (of eerder als de huurder daar behoefte aan heeft) een gesprek met de huurder. Dit gesprek heeft als doel:
- nadere informatie te verstrekken over de rechten en plichten van de huurder en van Fien Wonen, mede op basis van dit Sociaal Statuut;
  - de huurder te informeren over de verdere procedure;
  - de ZAV te inventariseren en te beoordelen;
  - mogelijke knelpunten bij de huurder te inventariseren;
  - mogelijkheden en voorwaarden gebruik wisselwoning te bespreken;
  - keuzemogelijkheden voor de huurder te bespreken;
  - huurder te informeren over de voorwaarden en dergelijke van het opnieuw betrekken van de gerenoveerde woning, waaronder ook de nieuwe huurprijs.

De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken die tijdens de individuele gesprekken worden gemaakt, legt Fien Wonen vast in een gespreksverslag dat aan huurder wordt verstrekt.

## Regeling tijdelijke huisvesting

- 10.11 Is er sprake van een investeringsbesluit tot een renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing? Dan wordt een plan opgenomen voor het gebruik van wisselwoningen en tijdelijke uitverhuizing. Bij bijzondere omstandigheden moeten hierover project-specifieke en individuele afspraken worden gemaakt.
- 10.12 In projecten waarbij de huurder van de wisselwoning gebruikmaakt, wordt een gestoffeerde wisselwoning aangeboden. Deze woning is uitsluitend door de huurder te gebruiken voor de duur van de aanpak van de woning plus één week. Deze week is bedoeld om verhuisbewegingen mogelijk te maken en de eigen woning weer in te richten.
- 10.13 De huurder is voor de duur van de werkzaamheden in de woning plus één week vrijgesteld van huur van de woning. Onder werkzaamheden wordt hier de periode bedoeld waarin de woning niet door de huurder bewoonbaar is. Voor gebruik van de wisselwoning wordt een basishuur van € 200,- per maand gerekend. Indien huurder zelf huisvesting organiseert, is zij vrij van huur gedurende de bedoelde periode van werkzaamheden plus een week.

## Vergoedingen bij renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing

10.14 Vanaf het moment van het eerste gesprek stelt Fien Wonen de volgende vergoedingen/diensten beschikbaar:

- De wisselwoning is voorzien van vloerbedekking en gordijnen. De wanden zijn behangen of gesausd. Er wordt een mogelijkheid aangeboden om spullen op te slaan (een container) buiten de woning of goed te beschermen in de woning.
- In de woning is een wifi-verbinding aanwezig.
- De huurder wordt gecompenseerd voor gebruik van elektriciteit en water in de woning. Hiervoor wordt een eenmalig bedrag van € 50,- verstrekt.
- Vergoeding voor ZAV als deze niet kunnen achterblijven in de woning, volgens ZAV-beleid (zie brochure woningverbetering op [www.fienwonen.nl](http://www.fienwonen.nl)) en volgens artikel 10.17.

10.15 Voor vergoedingen geldt dat deze per huurder eenmalig worden verstrekt per project.

10.16 Fien Wonen is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met eventuele vorderingen van Fien Wonen op de huurder.

10.17 Voor de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) waarvoor schriftelijke toestemming is van Fien Wonen, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding. Hiervoor gelden de voorwaarden zoals vastgesteld in het ZAV-beleid (zie brochure woningverbetering op [www.fienwonen.nl](http://www.fienwonen.nl)). Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
- de verandering is aangebracht voor schriftelijke bekendmaking van de mogelijke aanpak van het complex;
- de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Fien Wonen.
- De ZAV-regeling geldt voor alle huurders die hun woning moeten verlaten vanwege een renovatie met noodzaak tot tijdelijke verhuizing én als de ZAV in dat kader gesloopt moet worden.

10.18 Indien huurder en Fien Wonen geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, wordt door een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uitgevoerd. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de huurder. Deze taxateur stelt een taxatierapport op. De hoogste taxatiewaarde wordt uitgekeerd aan de huurder.

- 10.19    Aanpassingen vanuit de Wet  
Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo)  
worden door Fien Wonen indien nodig en  
in overleg met de huurder en gemeente  
overgebracht naar de tijdelijke woning of  
opnieuw aangebracht in de opgeknapte  
woning.
- 10.20    Eventuele aanpassing (verhoging) van de  
huurprijs wordt tijdens het project bepaald.  
Hiervoor gelden regelingen omtrent  
akkoordverklaring huurders zoals wettelijk  
zijn vastgelegd. Dit wordt opgenomen in  
het investeringsbesluit.



# 11. Renovatie/groot onderhoud in bewoonde staat

- 11.1 Fien Wonen informeert de huurder bij voorkeur een jaar voorafgaand aan de renovatie over het voornemen om woningen te renoveren. Huurders krijgen schriftelijk informatie over de uit te voeren werkzaamheden, de keuzemogelijkheden en de eventuele financiële consequenties. Onder financiële consequenties wordt ook de huuraanpassing verstaan als het gevolg van labelsprongen bij een verbeterde energieprestatie van de woning of als het gevolg van kwaliteitsverbeteringen van de woning.
- 11.2 Als de huurder zelf verbeteringen wil aanbrengen dan is dit mogelijk. De huurder krijgt geen financiële vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen, die na de schriftelijke kennisgeving aangebracht zijn en bij renovatie verwijderd moeten worden. Voor eerder zelf aangebrachte voorzieningen geldt de ZAV-regeling.

## Regeling bij renovatie in bewoonde staat

- 11.3 In uitzonderlijke gevallen kan maatwerk worden getroffen indien de huurder vanwege aantoonbaar dringende medische/sociale redenen niet in woning kan overnachten gedurende de aanpak.
- 11.4 Huurder moet binnen termen van redelijkheid maatregelen treffen en medewerking verlenen om schade aan interieur en/of eigendom te voorkomen. De huurder moet de aanwijzingen van Fien Wonen en/of door haar ingeschakelde personen opvolgen. Indien schade ontstaat door Fien Wonen en/of door haar ingeschakelde bedrijven dan wordt in goed overleg tot herstel of vervanging overgegaan. Alleen als herstel of vervanging niet mogelijk is, gaat Fien Wonen over tot vergoeding van de geleden schade. Fien Wonen stelt in overleg met de huurder de hoogte van de vergoeding vast.
- 11.5 Indien toilet en badkamer niet beschikbaar zijn tijdens de renovatie, wordt een wisselwoning beschikbaar gesteld of wordt een toilet- en doucheblok op korte afstand van de woning gefaciliteerd.

## Vergoedingen renovatie in bewoonde staat

- 11.6 Bij de uitvoering van de renovatie in bewoonde staat stelt Fien Wonen de volgende vergoedingen beschikbaar:
- Vergoeding voor eventuele schade veroorzaakt door Fien Wonen en/of door haar ingeschakelde bedrijven en die niet hersteld kan worden.
  - Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV), die vanwege de renovatie verwijderd moeten worden en niet meer teruggeplaatst worden.
- Eventuele medische aanpassingen (Wmo) worden in overleg met de gemeente en indien nodig teruggeplaatst door Fien Wonen.
- 11.7 Voor vergoedingen geldt dat deze eenmalig worden verstrekt.
- 11.8 Fien Wonen is gerechtigd de bijdrage(n) te verrekenen met eventuele vorderingen van Fien Wonen op de huurder.
- 11.9 Voor de zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) waarvoor de huurder schriftelijke toestemming heeft van Fien Wonen, heeft huurder mogelijk recht op een vergoeding als het noodzakelijk is deze verandering te slopen. Voor de bepaling van de hoogte van de vergoeding wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld, die de dagwaarde van de verandering vaststelt. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:
- de verandering is een verbetering of toevoeging aan de woning;
  - de verandering is aangebracht voor bekendmaking van de plannen aan de huurder;
  - de verandering is aangebracht na schriftelijke toestemming van Fien Wonen.
- 11.10 Bereiken huurder en Fien Wonen geen overeenstemming over de hoogte van de vergoeding, dan voert een andere onafhankelijke taxateur een nieuwe taxatie uit. Deze taxateur stelt een taxatierapport op en de uitkomst van de tweede taxatie heeft een bindend karakter. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de huurder.
- 11.11 De ZAV-vergoeding wordt in overleg met de huurder uitgekeerd.
- 11.12 Indien de huurder vanuit maatwerk (zoals gesteld onder 11.3) gebruik moet maken van een wisselwoning is zij voor die periode plus één week vrijgesteld van huur. Fien Wonen past maatwerk toe (met betrekking tot mogelijke fysieke hulp en kosten voor tijdelijke verhuizing) om te zorgen dat verhuizing naar en van de wisselwoning mogelijk is.

# ***12. Evaluatie en actualisatie Sociaal Statuut***

Na ieder project wordt het Sociaal Statuut in de projectevaluatie met de klankbordgroep geëvalueerd. Een jaar voor beëindiging van de looptijd van dit Sociaal Statuut wordt het in overleg met Fien Wonen, de betreffende huurdersorganisaties en indien nodig met de betreffende gemeente geëvalueerd en eventueel geactualiseerd op basis van de bevindingen.

# 13. Ondertekening

Ondertekend bij Fien Wonen, kantoor te Hardinxveld-Giessendam op \_\_\_\_\_

**Naam, functie**

**Handtekening**

A. Tukker, Directer-bestuurder Fien Wonen

H.H. Tor, Bestuursvoorzitter Stichting Huurdersraad Hardinxveld- Giessendam

L. Smit, Bestuursvoorzitter Vereniging Huurders Belang Zederik



# Bijlage 1

## Vergoedingen Sociaal Statuut

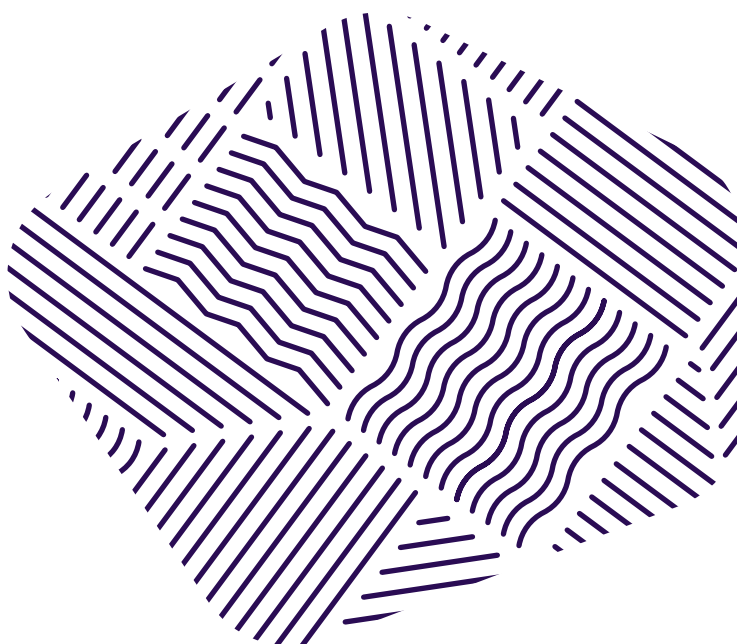
| Betreffend artikel | Soort vergoeding                              | Hoogte vergoeding                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 9.21               | Inschrijfkosten voor stadvernieuwingsurgentie | Werkelijke kosten                                       |
| 9.17               | Dubbele huur                                  | Maximaal 1 maand vrijstelling                           |
| 9.24               | Verhuis- en herinrichtingskosten              | Wettelijke c.q. benoemde vergoeding                     |
| 9.25; 10.17; 11.9  | Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)         | Vergoeding vastgesteld door taxateur conform ZAV-beleid |
| 9.27               | Huurgewenning                                 | Conform regeling                                        |

Urgentieverordening gemeente Vijfheerenlanden (voor voormalige Zederik geldt deel B):

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-477474.html> (deel B)

Urgentieverordening gemeente Hardinxveld-Giessendam:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-204000.html>



# Bijlage 2

## Wettekst artikelen 7:220 Burgerlijk Wetboek en 7:274 Burgerlijk Wetboek

### Artikel 220

1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.
2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.
3. Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
4. De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
5. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, bedoeld in lid 2, derde zin, van woonruimte als bedoeld in artikel 233 draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.
6. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234, en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236, 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.
7. De verhuurder kan eventuele door de betreffende gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het zesde lid.

#### **Artikel 274, het eindigen van de huur**

1. De rechter kan de vordering slechts toewijzen
  - a. indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;
  - b. indien de verhuurder zijn vordering grondt op een beding als omschreven in lid 2 en aan de eisen van dat lid is voldaan, tenzij de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;
  - c. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geveegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in lid 4, andere passende woonruimte kan verkrijgen;
  - d. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is, dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de servicekosten;
  - e. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken;
  - f. indien de huurovereenkomst een onzelfstandige woning betreft, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, en de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan.
2. In het geval dat uitdrukkelijk is bedongen dat de gehuurde woonruimte na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:
  - a. indien de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd, na afloop van die termijn de woning zelf wil betrekken;
  - b. indien de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is, na afloop van die termijn die woonruimte zelf opnieuw wil betrekken;
  - c. indien de verhuurder jegens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na afloop van die termijn de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.
3. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen:
  - a. renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en
  - b. het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte, indien die woning:

1. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel
  2. na de bouw met geldelijke steun op grond van enige wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte;
  - c. het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.
4. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt bovendien mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien:
- a. die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid;
  - b. de huurder, tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, niet heeft voldaan aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in dit lid inzake het lopende studiejaar over te leggen, en
  - c. in de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, is bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd.
5. Een vordering, gegrond op eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c is niet toewijsbaar
- a. ten aanzien van woonruimte waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, zolang de verhuurder geen huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet overlegt behoudens het geval dat het eigen gebruik in iets anders bestaat dan bewoning;
  - b. indien de verhuurder de rechtsopvolger van de vorige verhuurder is en de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.
6. In de gevallen bedoeld in lid 1 onder a en d kan de rechter, voordat hij de vordering toewijst, aan de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of het aanbod te aanvaarden.
7. Onder gehandicapte in het derde lid wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

# Bijlage 3

|   | Fase                | Document                       | Activiteit                                                                                                | Tijdspad tot start uitvoering      |
|---|---------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 0 | Exploitatie         | - (label in complex-strategie) | Bepalen eventueel moment van aanpak                                                                       | Min. 5 jaar voor start uitvoering  |
| 0 | Verkenning          | Startbesluit                   | Opstarten project, verkennen mogelijke varianten voor aanpak                                              | Min. 2,5 jaar voor aanpak          |
| 1 | Initiatief          | Initiatiefbesluit              | Varianten onderzoeken en voorkeursvariant formuleren                                                      | Min. 2 jaar voor aanpak            |
| 2 | Haalbaarheid (VO)   | Investeringsbesluit            | Gekozen voorkeursvariant uitwerken voor haalbaar project                                                  | Min. 1,5 jaar voor aanpak          |
| 3 | Definitief Ontwerp  | Ontwerpbesluit                 | Uitgewerkt ontwerp voor het project, zekerheid over planning en uitvoering, peildatum sloop wordt bepaald |                                    |
| 4 | Voorbereiding       | Uitvoeringsbesluit             | Detailering uitvoering en uitvoerings-partij                                                              | Startdatum aanpak                  |
| 5 | Realisatie          | Oplevering                     | Uitvoeren project                                                                                         | -                                  |
| 6 | Nazorg en evaluatie | Evaluatie                      | Gezamenlijke evaluatie van het doorlopen proces en project                                                | 1/2 - 1 jaar na oplevering project |

**Georganiseerde huurders****Individuele huurder**

|  |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Huurdersorganisatie op de hoogte van strategie                                            | Geen expliciete communicatie; normaal verhuisproces (mogelijk wel coulante huurprijs als complex mindere kwaliteit heeft), advies Fien Wonen om in te schrijven in Woongaard                                                                        |
|  | Ter info huurdersorganisatie                                                              | Communicatie aan huurders door Fien Wonen over start project; normaal verhuisproces                                                                                                                                                                 |
|  | Oprichten en bespreken met klankbordgroep, adviesrecht huurdersorganisatie op besluit     | Communicatie door Fien Wonen over voortgang project, bijv. bewonersavond(en), brieven en waar gewenst huisbezoek; normaal verhuisproces, Fien Wonen betaalt inschrijving Woongaard als voorkeursvariant sloop-nieuwbouw of hoog-niveau renovatie is |
|  | Bespreken met klankbordgroep, besluit ter informatie naar huurdersorganisatie             | Communicatie over voortgang project, bijv. bewonersavond(en), brieven en waar gewenst huisbezoek; normaal verhuisproces, maatwerk mogelijk                                                                                                          |
|  | Bespreken met klankbordgroep                                                              | Gesprekken met alle huurders, huurder weet hoe zij verhuizing gaat 'aanpakken'; normaal verhuisproces, maatwerk mogelijk                                                                                                                            |
|  | Bespreken met klankbordgroep                                                              | Vanaf 1 jaar voor peildatum sloop verhuizen met urgentie; eind van fase zijn alle huurders verhuisd                                                                                                                                                 |
|  | Bespreken met klankbordgroep                                                              | Huurders in nieuwe woning of 'wisselwoning'                                                                                                                                                                                                         |
|  | Bespreken met klankbordgroep en huurdersorganisaties, eventueel enquête bij alle huurders | Huurders eventueel 'terug' verhuizen                                                                                                                                                                                                                |

# Bijlage 4

## 1. Doel en rol van de klankbordgroep

De klankbordgroep fungeert als een platform voor huurders om input te geven, vragen te stellen en betrokken te blijven bij het renovatie- of slooproject. Ze vertegenwoordigt de belangen van alle huurders in het complex of project en fungeert als schakel tussen huurders en de woningcorporatie.

De klankbordgroep biedt adviezen en geeft feedback over projectplannen, communiceert zorgen en ideeën van huurders naar de projectleiding van Fien Wonen en deelt informatie terug naar de huurders.

De klankbordgroep kan zich laten bijstaan door de betreffende huurdersorganisatie die als toehoorder aanwezig zal zijn en desgevraagd kan adviseren. Bij de startbijeenkomst zal de huurdersorganisatie aanwezig zijn en daarna zo vaak als de klankbordgroep dit aangeeft.

## 2. Samenstelling van de klankbordgroep

De groep bestaat bij voorkeur uit een diverse groep huurders, van verschillende leeftijden, gezinssamenstellingen en woonjaren. Zo kan er een breed perspectief vertegenwoordigd worden.

Leden kunnen zich vrijwillig aanmelden of worden gekozen door medebewoners. Eventueel kan een onafhankelijk facilitator of voorzitter worden aangesteld om het proces te begeleiden.

De klankbordgroep verzamelt input van huurders, neemt deel aan overleggen, doet voorstellen en geeft feedback op plannen.

## 3. Vergaderstructuur en frequentie

De vergaderstructuur is afhankelijk van de projectfase, bijvoorbeeld maandelijks bij de start en minder frequent naarmate het project vordert. In kritieke fasen kan er vaker overleg nodig zijn.

De bijeenkomsten worden bij voorkeur op een vaste locatie en tijdstip gepland, met agenda's die minimaal een week van tevoren worden gedeeld.

Iedere vergadering wordt genotuleerd en samenvattingen worden gedeeld met alle huurders en eventueel met de huurdersorganisatie.

## 4. Informatievoorziening

### *Transparantie*

Duidelijke communicatie vanuit de woningcorporatie over de plannen, tijdslijnen, budgetten en eventuele gevolgen voor huurprijzen of tijdelijke verhuizing.

### *Documenten*

De corporatie moet relevante documenten en rapporten (bijv. bouwplannen, rapportages) beschikbaar stellen aan de klankbordgroep, zodat deze zich goed kan voorbereiden.

### *Plannen en ontwerpen*

Bespreken van renovatie- of sloopplannen, ontwerpen, indelingen, en materiaalkeuze.

### *Overlast en tijdelijke maatregelen*

In kaart brengen van te verwachten overlast en bespreken van maatregelen voor veiligheid, tijdelijke voorzieningen en verplaatsing.

#### *Financiële gevolgen*

Informatie over eventuele veranderingen in de huurprijs na renovatie en over subsidies of vergoedingen.

#### *Communicatie met bewoners*

Plannen maken voor het delen van belangrijke informatie met de andere huurders, inclusief het beantwoorden van veelgestelde vragen en het plannen van huurdersbijeenkomsten.

### **5. Onafhankelijke adviseurs en begeleiding**

De klankbordgroep kan toegang krijgen tot onafhankelijke adviseurs, zoals juristen (voor huurrecht) en bouwkundigen (voor technische aspecten).

Voor klankbordgroep-leden kunnen er trainingen worden georganiseerd in bijvoorbeeld bewonersparticipatie, projectmanagement en conflictbemiddeling.

### **6. Feedback en evaluatie**

Regelmatige evaluatie van de samenwerking met de woningcorporatie en de effectiviteit van de klankbordgroep is essentieel. Op basis van feedback kunnen processen, zoals de vergaderfrequentie of informatievoorziening, aangepast worden. Na afronding van het project een eindevaluatie met aandachtspunten voor toekomstige projecten.

### **7. Communicatie met huurders en externe partijen**

#### *Regelmatige updates*

De klankbordgroep informeert bewoners bijvoorbeeld via maandelijkse nieuwsbrieven, een website of infobord in het gebouw.

#### *Bijeenkomsten voor huurders*

Periodieke bijeenkomsten waar alle huurders input kunnen geven en vragen kunnen stellen.

#### *Externe partijen*

De klankbordgroep kan ook contact onderhouden met andere belanghebbenden, zoals de gemeente of buurtorganisaties, afhankelijk van de impact van het project op de bredere omgeving.

### **8. Voorbeeldgedrag en neutraliteit**

De leden van de klankbordgroep dienen een voorbeeldrol te vervullen in openheid, respect en constructieve feedback. In alle communicatie en adviezen probeert de klankbordgroep een neutraal en objectief standpunt in te nemen en alle perspectieven van de huurdersgemeenschap te vertegenwoordigen.

### **9. Belangenbehartiging en escalatie**

De klankbordgroep zet zich in om de belangen van alle huurders te behartigen en problemen en zorgen zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Indien nodig kan de klankbordgroep gebruikmaken van escalatiemiddelen, zoals contact met een huurdersvereniging, of een mediator inzetten bij onenigheden.



