WOONKRACHT 10

Sociaal Statuut

INHOUDSOPGAVE

Inleiding Sociaal Statuut..... 3
Uitgangspunten van het Sociaal Statuut..... 3
Het Sociaal Plan..... 3
Het bewonersboekje..... 3

1. Algemene afspraken..... 4
1.1 Sociaal Plan afstemmen met bewoners..... 4
1.2 Een zorgvuldig communicatie en informatieproces..... 5

2. Afspraken en vergoedingen bij sloop van de woning..... 6
2.1 Recht op voorrang bij het vinden van een andere woning bij sloop..... 6
2.2 Terugkeergarantie..... 6
2.3 Spijtoptantenregeling..... 6
2.4 Afspraken over leefbaarheid..... 6
2.5 Afspraken over onderhoud..... 6
2.6 Afspraken over vergoedingen..... 6
2.7 Afspraken over het achterlaten van de woning..... 7
2.8 Wisselwoning bij sloop..... 8

3. Afspraken en vergoedingen bij een ingrijpende renovatie waarbij het huurcontract doorloopt, huurder verblijft tijdelijk in een logeerwoning..... 9
3.1 Tijdelijke voorziening bij ingrijpende renovatie..... 9
3.2 Zelf gekozen tijdelijk verblijf..... 9
3.3 Vergoedingen..... 9
3.4 Zelf aangebrachte verandering..... 9
3.5 Indexatie vergoedingen..... 10

4. Afspraken en vergoedingen bij onderhoudsprojecten in bewoonde staat..... 11
4.1 Tijdelijke voorzieningen..... 11
4.2 Ongerief en ongeriefsvergoeding..... 11
4.3 Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden..... 11

5. Geschillencommissie en hardheidsclausule..... 12

Bijlage Sociaal Statuut vergoedingen prijspeil 2025..... 13

Bijlage uitleg van de belangrijkste begrippen..... 14

INLEIDING SOCIAAL STATUUT

Het Sociaal Statuut is een raamovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad. Deze raamovereenkomst bevat een totaalpakket aan afspraken en regelingen over de positie van bewoners bij sloop, sloop-nieuwbouw, ingrijpende renovatie of onderhoud van hun woning.

Het Sociaal Statuut geldt voor alle reguliere huurders van Woonkracht10 en is opgesteld en ondertekend door het bestuur van Woonkracht10 en de CombiRaad.
De CombiRaad vertegenwoordigt alle huurders van Woonkracht10.

Dit Sociaal Statuut wordt iedere twee jaar herijkt.

Alle bedragen voor vergoedingen die in dit Statuut worden genoemd gelden voor het jaar 2025 vanaf 28 februari. In de bijlage zijn deze vergoedingen samengevat en deze worden jaarlijks herzien per 1 maart en geïndexeerd met het % van de inflatie over het vorige jaar (consumentenprijsindex) de grondslag voor de jaarlijkse aanpassing van de wettelijke verhuisvergoeding.

UITGANGSPUNTEN VAN HET SOCIAAL STATUUT
Het Sociaal Statuut voldoet aan de volgende uitgangspunten:
Duidelijke afspraken
Iedere reguliere huurder heeft recht op dezelfde afspraken. Deze afspraken worden duidelijk opgeschreven. Zij zijn slechts op één manier uitlegbaar. Zo ontstaan er geen misverstanden of 'grijze' gebieden.

Past bij de participatie
De afspraken passen bij de manier waarop bij Woonkacht10 participatie plaatsvindt. De BAG vertegenwoordigt de huurders. De leden van de BAG worden vroeg betrokken, hebben invloed binnen de kaders van het project en beschikken over voldoende informatie om gelijkwaardig mee te praten. De BAG kan voor ondersteunend advies een beroep doen op de projectcontactpersoon van de CombiRaad. De leden van de BAG betrekken de huurders die zij vertegenwoordigen op een zodanige wijze waardoor de huurders deelgenoot blijven van belangrijke momenten waarin besluiten worden genomen of richtingen worden gekozen. De sociaal projectleider kan hierin ondersteunen. Op deze momenten kunnen de huurders hun stem laten gelden door de leden van de BAG te adviseren.

Wet- en regelgeving
Dit Sociaal Statuut bevat alle geldende wet- en regelgeving die op het moment van schrijven geldig is. Een herijking van het Sociaal Statuut vindt iedere 2 jaar plaats en bij wijzigende wet- en regelgeving.

HET SOCIAAL PLAN
Daarnaast is het mogelijk aanvullende specifieke afspraken te maken per project. Deze extra afspraken worden opgeschreven in een Sociaal Plan als er sprake is van sloop, sloop/nieuwbouw of een ingrijpende renovatie waarbij de bewoners tijdelijk moeten verhuizen en eventueel de huurovereenkomst wordt ontbonden.
Het Sociaal Plan wordt afgesproken en ondertekend door Woonkracht10 en de BAG die de huurders vertegenwoordigt binnen het werkgebied waar de werkzaamheden plaatsvinden. Het Sociaal Plan kan inhoudelijk afwijken van het Sociaal Statuut maar alleen als dit in het voordeel van de huurder is. Het Sociaal Plan bevat: beschrijving van het plangebied, fasering, betrokken woningen, wijze van herhuisvesten van huurders en project specifieke maatregelen en afspraken.

HET BEWONERSBOEKJE
Als er sprake is van onderhoud van de woningen in bewoonde staat dan wordt er een Bewonersboekje gemaakt. Per project kan de inhoud verschillen, afhankelijk van de impact van de ingreep. Hierin staan bijvoorbeeld alle afspraken die gaan over de werkzaamheden en de mogelijkheden om tijdelijk in een opvangruimte of logeerwoning te verblijven tijdens de werkzaamheden. Dit geldt ook bij projecten die door een RGS partner of een niet-RGS partner worden uitgevoerd.

1. ALGEMENE AFSPRAKEN

Het Sociaal Statuut geldt voor ingrepen die het hele complex of deelcomplex betreffen en heeft betrekking op één van de volgende situaties:

- Sloop en sloop/nieuwbouw, de huurovereenkomst wordt opgezegd;
- Ingrijpende renovatie waarbij de huurder tijdelijk moet verhuizen, de huurovereenkomst blijft bestaan;
- Onderhoud van de woning in bewoonde staat waarbij een deel van de woning tijdelijk niet te gebruiken is.

Centraal staat de impact van de ingreep op de persoonlijke levenssfeer van bewoners.
Het startbesluit van Woonkracht10 geeft aan wat de impact van het project is waarbij speciale aandacht uitgaat naar mogelijk kwetsbare bewoners in het betreffende wooncomplex. Ook is er een inschatting of de werkzaamheden in bewoonde of onbewoonde staat kunnen worden uitgevoerd.

Bij de beoordeling of een tijdelijke uitverhuizing vanwege de werkzaamheden nodig is spelen de volgende factoren een rol:

1. **Ingrijpende renovaties**: Als de renovatie een groot deel van de woning betreft, zoals structurele wijzigingen, herindeling van ruimtes of uitgebreide werkzaamheden die het hele huis beïnvloeden, kan het nodig zijn dat bewoners tijdelijk elders verblijven.
2. **Veiligheidsredenen**: In sommige gevallen kunnen renovatiewerkzaamheden gevaarlijk zijn voor bewoners, vooral als er risico's zijn op blootstelling aan giftige stoffen zoals asbest of lood, of als er structurele risico's zijn die het veilig bewonen van de woning in gevaar brengen.
3. **Gebrek aan voorzieningen**: Als de renovatie werkzaamheden omvat die de toegang tot essentiële voorzieningen zoals water, elektriciteit of sanitair beperken, kan het nodig zijn om elders te verblijven tijdens de renovatie.
4. **Versnelde werkzaamheden**: Soms kan een tijdelijke uitverhuizing de renovatiewerkzaamheden versnellen doordat aannemers ongehinderd kunnen werken zonder zich zorgen te hoeven maken over het beïnvloeden van het dagelijks leven van bewoners.
5. **Behoud van bezittingen**: Bij ingrijpende renovaties waarbij veel sloop- en bouwwerkzaamheden nodig zijn, kan het veiliger zijn voor de persoonlijke bezittingen van bewoners om deze elders op te slaan om schade of verlies te voorkomen.
6. **Bewonerssamenstelling**: De overweging kan ook zijn de bewonerssamenstelling in een te renoveren woongebouw. De aandacht gaat dan uit naar de mate van weerbaarheid van de bewoners in relatie tot hun leeftijd, gezinssamenstelling of bijzondere vormen van kwetsbaarheid. Of een renovatie 'grootschalig' is en of dat een tijdelijke uitverhuizing rechtvaardigt, is in dat licht een maatwerkafweging. Wat in het ene gebouw aanleiding is om huurders tijdelijk uit te verhuizen kan voor een ander gebouw niet van toepassing zijn. Ook kan het zijn dat binnen een project 'op maat' dus per woning tijdelijke uitverhuizing wordt gefaciliteerd maar dat er niet collectief voor wordt gekozen.

Kortom, een tijdelijke uitverhuizing kan nodig zijn om de veiligheid, het comfort en de efficiëntie van de renovatiewerkzaamheden te waarborgen maar is een afweging die ook wordt gerelateerd aan de bewoners samenstelling in een complex.

Tijdens het kwartaaloverleg tussen Woonkracht10 (gebiedsregisseurs) en de CombiRaad over de projectenagenda bespreken zij de voortgang en ontwikkelingen over de lopende projecten. Ook komt aan de orde of er voor nieuwe projecten een bewonersadviesgroep (BAG), een Sociaal Plan of een Bewonersboekje nodig is.
Woonkracht10 en de CombiRaad maken in overleg het Sociaal Plan of Bewonersboekje en bespreken het daarna met de BAG.

1.1. SOCIAAL PLAN AFSTEMMEN MET DE BEWONERS

1.1.1. Voornemens

Jaarlijks bespreekt Woonkracht10 met de CombiRaad de onderhoudsplannen en projecten.
Voornemens tot ingrijpende grootschalige en kleinschalige werkzaamheden in complexen of deelcomplexen en sloop of sloop/nieuwbouwprojecten passeren de revue. De CombiRaad denkt mee over deze voornemens en maakt, waar zij dat wenst, gebruik van haar adviesrecht.

1.1.2. Vervolgproces

Oprichten BAG

Woonkracht10 informeert de huurders van het betreffende complex of deelcomplex en de projectcontactpersoon van de CombiRaad. Er wordt een BAG opgericht. De projectcontactpersoon kan op verzoek van de huurders een BAG ondersteunen. Is er onvoldoende animo voor een BAG dan is de projectcontactpersoon het aanspreekpunt.

De werkwijze

Het Protocol voor het overleg van Woonkracht10 met de bewonersadviesgroepen (BAG) treedt in werking. Woonkracht10 en de BAG maken gebruik van de Werkwijzer BAG om goede afspraken over het project te maken. De sociaal projectleider en projectmanager van Woonkracht10 werken in de Driehoek samen met de projectcontactpersoon. Zij zorgen ervoor dat de BAG de belangen van de huurders kan vertegenwoordigen.

Project specifieke afspraken

Als dat nodig is worden in een Sociaal Plan of Bewonersboekje aanvullende project specifieke afspraken gemaakt.

1.2. EEN ZORGVULDIG COMMUNICATIE- EN INFORMATIEPROCES

Woonkracht10 informeert de huurders zo spoedig en zorgvuldig mogelijk over haar plannen. Het projectteam van Woonkracht10 maakt afspraken met de BAG over de wijze waarop de huurders geïnformeerd worden, hoe de informatie verspreid wordt en op welk moment. Hiervoor is een lijst beschikbaar met in te zetten communicatiemiddelen.

Het is niet de bedoeling dat de kaders van het Sociaal Statuut de ruimte beperken waarbinnen huurders van een complex afspraken willen maken. De details staan in het Sociaal Plan of Bewonersboekje. De kruisjeslijst (bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad met daarin de onderwerpen en bevoegdheden van bewonersadviesgroepen) helpt ons het raamwerk van het detail te onderscheiden.

Sociaal Statuut = Wat voor iedereen hetzelfde moet zijn

per soort project

De woning wordt gesloopt, huurovereenkomst wordt opgezegd	**Per project afspraken vastgelegd in Sociaal Plan**
	Tijdelijke wisselwoning
	Voorrang op nieuwe woning
	Wettelijke verhuiskostenvergoeding, mogelijk overige vergoedingen
	Huurprijsbevriezing vanaf sloopbesluit
De woning wordt ingrijpend gerenoveerd waarbij de huurder tijdelijk moet verhuizen, huurovereenkomst blijft bestaan	**Per project afspraken vastgelegd in Sociaal Plan**
	Tijdelijke logeerwoning
	Vergoedingen mogelijk
Onderhoudsproject van de woning in bewoonde staat	**Per project afspraken vastgelegd in Bewonersboekje**
	In individuele gevallen is er een tijdelijke (dag)opvang ruimte beschikbaar
	Vergoedingen mogelijk

2. AFSPRAKEN EN VERGOEDINGEN BIJ SLOOP VAN DE WONING

Een noodzakelijke verhuizing door sloop is een ingrijpende gebeurtenis. Goede informatie en communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces. Huurders krijgen begeleiding van Woonkracht10 tijdens de duur van het project, zoals bij het in kaart brengen van de woonwensen, het bespreken van knelpunten en de mogelijkheden voor andere huisvesting.
De afspraken in dit hoofdstuk gelden ook indien er sprake is van een ingrijpende renovatie waarbij de huurovereenkomst wordt opgezegd.
Woonkracht10 legt project specifieke afspraken vast in een Sociaal Plan.

2.1 RECHT OP EEN VOORRANG BIJ HET VINDEN VAN EEN ANDERE WONING BIJ SLOOP

Herhuisvesting vindt plaats volgens de afspraken gemaakt in de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling vastgesteld door de Raad van Toezicht van Stichting Woonkeus Drechtsteden. Ook geldt de wettelijke regelgeving van het passend toewijzen.
Woonkracht10 biedt begeleiding bij het zoeken naar een passende woning. Zodra het sloopbesluit is genomen wordt de voorrangsregeling van kracht.

Bemiddeling in het laatste halfjaar voor sloop
Als een huurder wel de akkoordverklaring huuropzegging heeft ondertekend, maar er niet in slaagt om zelf woonruimte te vinden, start Woonkracht10 met bemiddeling. Bemiddeling betekent dat Woonkracht10 samen met de huurder kijkt waarom er nog geen passende woning gevonden is. Woonkracht10 biedt vanaf dat moment ook passende woningen aan. Deze bemiddeling start vanaf zes maanden voorafgaand aan de dag waartegen de huurovereenkomst door Woonkracht10 is opgezegd.
Bij bemiddeling mag de huurder maximaal twee keer een woning weigeren. Wanneer de huurder de derde aangeboden woning weigert, gaat Woonkracht10 over tot het starten van een gerechtelijke procedure tot ontruiming van de woning.

2.2 TERUGKEERGARANTIE

Per project bepaalt Woonkracht10 vooraf of huurders die vanwege sloop moeten verhuizen en willen terugkeren naar de vervangende nieuwbouw daarbij voorrang krijgen. In het Sociaal Plan wordt vastgelegd of huurders in aanmerking komen voor zo'n terugkeergarantie.

2.3 SPIJTOPTANTENREGELING

Huurders die vanwege sloop een andere woning buiten de wijk hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen gedurende één jaar na hun verhuizing een aanvraag indienen voor terugkeer naar een woning in hun oude wijk. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling kunnen bij terugkeer in de buurt geen aanspraak maken op alle overige bepalingen uit dit Sociaal Statuut.

2.4 AFSPRAKEN OVER LEEFBAARHEID

Sloop kan de leefbaarheid verslechteren als gevolg van toenemende (tijdelijke) leegstand. Na overleg met de BAG neemt Woonkracht10 maatregelen om de mogelijke overlast en vandalisme zoveel mogelijk te voorkomen en de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. Deze maatregelen worden in de vorm van een tijdelijk beheerplan in het Sociaal Plan opgenomen.

2.5 AFSPRAKEN OVER ONDERHOUD

Aan woningen, die binnen vijf jaar gesloopt of ingrijpend verbouwd worden, vindt beperkt onderhoud plaats. Woonkracht10 is verplicht de woningen wind- en waterdicht te houden. Specifieke afspraken daarover worden met de BAG gemaakt en in het Sociaal Plan opgenomen.

2.6 AFSPRAKEN OVER VERGOEDINGEN

Huurders van woningen waarvoor een sloopdatum is vastgesteld, komen in aanmerking voor de volgende vergoedingen.

2.6.1 Huurprijsbevriezing bij sloop

Vanaf het sloopbesluit wordt de netto huur (dit is exclusief servicekosten) niet meer verhoogd.

2.6.2 Vergoedingen

Woonkracht10 stelt bij sloop een vergoeding beschikbaar voor:

- Verhuis- en inrichtingskosten; de verhuiskostenvergoeding is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De minimumbedragen worden jaarlijks aangepast.
- Inschrijfkosten als woningzoekende plus kosten voor verlenging tot het moment van sloop.
- Compensatie dubbele netto huur. Deze compensatie beperkt zich tot maximaal één maand dubbele netto huur. Bij de compensatie neemt Woonkracht10 de netto huur van de oude woning voor haar rekening. Deze compensatie wordt uitbetaald bij de betaling van het laatste deel van de verhuiskostenvergoeding.

2.6.3 Huurgewenning

Woonkracht10 verstrekt een huurgewenningsbijdrage voor huurders die na verhuizing naar een andere (nieuwe) woning van Woonkracht10 een huursprong hebben na aftrek van huurtoeslag (indien van toepassing) van minimaal € 51,15 per maand.
De huurgewenningsbijdrage wordt berekend over een bedrag van maximaal € 153,44 per maand voor een periode van maximaal 36 maanden over de netto huurprijs.
Let op: niet dit hele bedrag wordt vergoed maar een percentage hiervan!
De huurgewenningsbijdrage wordt als volgt berekend:

3 Het eerste jaar nieuwe netto huur minus oude netto huur X 75%
4 Het tweede jaar nieuwe netto huur minus oude netto huur X 50%
5 Het derde jaar nieuwe netto huur minus oude netto huur X 25%

De maximale bijdrage is dus 75% x € 153,44 x 12 maanden = € 1.380,96 voor het eerste jaar en over de hele periode € 2.761,83

De huurder komt alleen in aanmerking voor de huurgewenningsbijdrage als het belastbaar inkomen van het betreffende huishouden niet hoger is dan de maximale inkomensgrens die geldt voor de toewijzing van sociale huurwoningen volgens de Woningwet (de zgn Europanorm).
Verhuist de huurder binnen drie jaar naar een andere woning dan vervalt de maandelijkse huurgewenningsbijdrage. Het bedrag wordt eventueel verrekend met een opgebouwde betalingsachterstand.

2.6.4 Zelf aangebrachte verandering (ZAV)

Voor zelf aangebrachte veranderingen die vóór het bekendmaken van het voornemen tot sloop waren aangebracht, wordt in alle redelijkheid een vergoeding verstrekt conform het ZAV-beleid van Woonkracht10. Voorwaarde is wel dat Woonkracht10 schriftelijk toestemming heeft gegeven voor de aanpassing en dat hierin vermeld staat dat er recht is op een vergoeding.
Andere veranderingen komen niet in aanmerking voor een vergoeding.

2.6.5 Uitbetaling en indexatie vergoedingen

De wettelijke verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding wordt voor de daadwerkelijke verhuizing uit de sloopwoning voor 70% uitbetaald, onder de voorwaarde dat de huurder de huur heeft opgezegd, of heeft toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst. Nadat de huurder de woning heeft opgeleverd en de sleutels heeft ingeleverd wordt de resterende 30% uitbetaald. Eventuele openstaande bedragen worden verrekend met de verhuiskostenvergoeding.
Elk jaar wordt de hoogte van de vergoedingen aangepast. We doen dat op 1 maart. We gaan uit van het inflatiepercentage volgens de consumentenprijsindex van het Centraal Buro voor de Statistiek.

2.7 AFSPRAKEN OVER ACHTERLATEN VAN DE WONING

De huurder levert de woning leeg, bezemschoon en heel op aan Woonkracht10. Eventueel huisvuil is afgevoerd en persoonlijke afvalcontainers (kliko's) zijn leeg. Nette en volledige vloer en/of raambekleding mag achterblijven. De verhuurmakelaar beoordeelt dit en legt bij de opname van de woning vast wat er mag achterblijven.
Gaskachels moeten verwijderd worden. Losse onderdelen uit de tuin dienen verwijderd te zijn.

2.8 WISSELWONING BIJ SLOOP

Huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten en (indien mogelijk) willen terugkeren in de nieuw te bouwen woning, kunnen gebruik maken van een wisselwoning. Deze woning bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in de directe omgeving.
Woonkracht10 stelt hiervoor een woning beschikbaar met een standaard sober afwerkingsniveau van vloer- en raambekleding en de muren zijn gesaust of behangen. De netto huurprijs van de wisselwoning is gelijk aan de netto huurprijs van de huidige woning van de huurder.
Ook ontvangen huurders op het moment dat zij verhuizen naar de wisselwoning een eenmalige extra vergoeding van € 767,18.

Woonkracht10 zoekt een zoveel mogelijk passende wisselwoning voor de huurder. Omdat dit een tijdelijke voorziening is mag huurder de aangeboden wisselwoning maximaal 2 keer weigeren en is daarom verplicht de 3^{e} aangeboden wisselwoning te accepteren.

Na oplevering van de nieuwe woning mag de huurder de wisselwoning nog een maand gebruiken zonder dat hij hiervoor huur verschuldigd is. Na deze maand betaalt huurder een vergoeding per dag, gebaseerd op de gebruikelijke huur van de wisselwoning.

Overige voorwaarden voor het gebruik van een wisselwoning:

- Huurder betaalt de kosten gas/water/elektra of de voor de woning geldende service- en stookkosten en eventueel warm water.
- Verhuiskosten van telefoon, ISDN, ADSL/kabel naar wisselwoning komen voor rekening van de huurder.
- Inboedelverzekering blijft voor rekening huurder.
- Heeft een huurder WMO-aanpassingen (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) in de huidige woning, dan wordt gezocht naar een wisselwoning met een zoveel mogelijk gelijkwaardig voorzieningenniveau of de voorzieningen worden indien mogelijk door Woonkracht10 overgezet.

3. AFSPRAKEN EN VERGOEDINGEN BIJ EEN INGRIJPENDE RENOVATIE WAARBIJ HET HUURCONTRACT DOORLOOPT, HUURDER VERBLIJFT TIJDELIJK IN EEN LOGEERWONING

Een tijdelijke verhuizing door een ingrijpende renovatie is een gebeurtenis die een goede begeleiding vraagt. Goede informatie en communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces. Huurders krijgen begeleiding van Woonkracht10 tijdens de duur van het project, zoals bij het in kaart brengen van de woonwensen, het bespreken van knelpunten en de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.
Woonkracht10 legt project specifieke afspraken vast in een Sociaal Plan. De voorrangsregeling is hierbij niet van toepassing.

3.1 TIJDELIJKE VOORZIENING BIJ INGRIJPENDE RENOVATIE

Huurders die vanwege ingrijpende renovatie hun woning moeten verlaten maar hun huurcontract behouden hebben recht op een logeerwoning. Deze woning bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in de directe omgeving. Omdat dit een tijdelijke voorziening is mag huurder de aangeboden logeerwoning niet weigeren
Woonkracht10 stelt hiervoor een woning beschikbaar met een standaard sober afwerkingsniveau van vloer- en raambekleding en de muren zijn gesaust of behangen. Indien het nodig is dat de inboedel van de woning uit de woning moet dan zorgt Woonkracht10, indien mogelijk, voor een tijdelijke opslagvoorziening.

Na oplevering van de verbeterde woning mag de huurder de logeerwoning nog maximaal 1 maand gebruiken zonder dat hij hiervoor extra huur verschuldigd is. Na deze maand betaalt de huurder een vergoeding per dag, gebaseerd op de gebruikelijke huur van de logeerwoning. Huurders ontvangen op het moment dat zij verhuizen naar de logeerwoning een eenmalige vergoeding van € 767,18.

Overige voorwaarden voor het gebruik van een logeerwoning:

- Huurder betaalt de kosten gas/water/elektra op basis van opgenomen meterstanden.
- Verhuiskosten van telefoon, ISDN, ADSL/kabel naar logeerwoning zijn voor rekening huurder.
- Inboedelverzekering blijft voor rekening huurder.
- Heeft een huurder WMO-aanpassingen (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) in de huidige woning, dan wordt gezocht naar een zo goed mogelijke oplossing.

3.2 ZELF GEKOZEN TIJDELIJK VERBLIJF

Als een huurder in aanmerking komt voor een logeerwoning bij renovatie, kan deze huurder ook kiezen voor onderdak elders (zelfgekozen tijdelijk verblijf). Bijvoorbeeld bij familie of vrienden, op de camping of een vakantiehuis. Indien de huurder kiest voor deze oplossing, dan ontvangt die huurder een vergoeding van € 51,15 per dag dat in de logeerwoning zou moeten worden verbleven, met een maximum van € 1.022,90. De huur van de eigen woning loopt in deze periode gewoon door.

3.3 VERGOEDINGEN

Woonkracht10 stelt bij een noodzakelijke verhuizing naar een logeerwoning vanwege een ingrijpende renovatie in principe **geen** wettelijke vergoeding beschikbaar voor verhuis- en inrichtingskosten maar biedt zoveel mogelijk een maatwerkoplossing voor het tijdelijke verblijf.

De kosten die de huurder moet maken voor zijn inrichting vanwege de uitvoering van de werkzaamheden worden vergoed op basis van:

- raambekleding, buitenzonwering, screens en horren: € 19,44 per strekkende meter;
- vloeren: € 19,44 per m2;
- wandafwerking € 17,90 per m2.

Er blijft ruimte voor maatwerkafspraken

3.4 ZELF AANGEBRACHTE VERANDERING (ZAV)

Voor zelf aangebrachte veranderingen die vóór het bekendmaken van het voornemen tot ingrijpende verbouwing waren aangebracht, wordt in alle redelijkheid een vergoeding verstrekt, conform het ZAV-beleid van Woonkracht10.

Voorwaarde is wel dat Woonkracht10 schriftelijk toestemming heeft gegeven voor de aanpassing en dat hierin vermeld staat dat er recht is op een vergoeding. Andere veranderingen komen niet in aanmerking voor een vergoeding. Ook volgt alleen vergoeding indien de ZAV door de werkzaamheden moet worden verwijderd of aangepast.

3.5 INDEXATIE VERGOEDINGEN

Elk jaar wordt de hoogte van de vergoedingen aangepast. We doen dat op 1 maart. We gaan uit van het inflatiepercentage volgens de consumentenprijsindex van het Centraal Buro voor de Statistiek.

4. AFSPRAKEN EN VERGOEDINGEN BIJ ONDERHOUDSPROJECTEN IN BEWOONDE STAAT

We willen goed voor onze huurders zorgen. Als goed verhuurder zorgt Woonkracht10 minimaal voor een veilig, warm en gezond thuis. Het uitgangspunt is dat we voor passende voorzieningen zorgen om dat te waarborgen. Waarbij we inspelen op de behoeften van de huurders als dat nodig is tijdens uitvoering van de werkzaamheden. Dit kan een voorziening zijn die gebruikt kan worden om te douchen, te rusten of tijdelijk te werken. In het Bewonersboekje spreken partijen vooraf af wat nodig is.

4.1 TIJDELIJKE VOORZIENINGEN

Indien nodig wordt een tijdelijke (dag)opvang ruimte aangeboden waardoor de uitvoering in de bewoonde woning mogelijk is. Deze ruimte ligt (indien mogelijk) in de nabijheid van de woning. De ruimte kan worden gebruikt om bijvoorbeeld een kopje koffie te drinken, om uit te rusten, te douchen of kortdurend te overnachten. Per project leggen we in het Bewonersboekje vast welke voorziening nodig is.

4.2 ONGERIEF EN ONGERIEFSVERGOEDING

Bij onderhoudsprojecten waar **zowel** de buitenschil als binnen werkzaamheden (meestal incl. energetische maatregelen) plaatsvinden in bewoonde staat heeft de huurder recht op een ongeriefsvergoeding van € 306,87. Dit bedrag is bedoeld ter compensatie van het ongemak tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

De kosten die de huurder moet maken voor zijn inrichting vanwege de uitvoering van de werkzaamheden worden vergoed op basis van:

- raambekleding, buitenzonwering, screens en horren: € 19,44 per strekkende meter;
- vloeren: € 19,44 per m2;
- wandafwerking € 17,90 per m2.

Er blijft ruimte voor maatwerkafspraken

4.3 REGELING VOOR SCHADE OF KLEINE HERSTELWERKZAAMHEDEN

Bi het uitvoeren van onderhouds- of verbeterwerkzaamheden in de woning kan de huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schades. Hieronder wordt een onderscheid gemaakt naar voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schades.

4.3.1 Voorziene herstelwerkzaamheden

Als vanwege de noodzakelijke werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze zo goed mogelijk afgewerkt door de uitvoerende partij. Het gaat dan bijvoorbeeld om het herstellen van vloer- of wandafwerkingen als gevolg van het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er wordt geen specifieke vergoeding uitgekeerd.

4.3.2 Onvoorziene schades

Woonkracht10 maakt afspraken met de aannemer zodat deze voorzorgsmaatregelen treft om de schades zo veel mogelijk te beperken.
Toch kan het voorkomen dat er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade wordt toegebracht aan het interieur. De huurder dient de schade binnen twee werkdagen schriftelijk te melden aan de aannemer door middel van het daarvoor bestemde formulier. In het Bewonersboekje per project is meer informatie te vinden over deze procedure.

5. GESCHILLENCOMMISSIE EN HARDHEIDSCLAUSULE

5.1 Op deze overeenkomst en de daaruit voortvloeiende geschillen is het Nederlands recht van toepassing.

5.2 Alle partijen hebben de inspanningsverplichting om tot consensus te komen.

5.3 Alle geschillen tussen partijen kunnen voorgelegd worden aan de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland.

5.4 De klachtencommissie is niet (meer) bevoegd, zodra één van de partijen de zaak heeft voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

5.5 Als het Sociaal Statuut in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve consequenties tot gevolg heeft, die duidelijk ongunstiger zijn dan dat voor de overige huurders het geval is, dan kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en Woonkracht10 verzoeken om af te wijken van het Sociaal Statuut. In dat geval zal Woonkracht10 dit verzoek in behandeling nemen en binnen 30 dagen een besluit nemen over dit verzoek. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betreffende huurder.

Aldus overeengekomen te Zwijndrecht
Datum:

Woonkracht10	CombiRaad
E.A. Zwijnenburg	L.H. Hartkoren
Bestuurder	Voorzitter
Namens het bestuur	Namens de CombiRaad

BIJLAGE SOCIAAL STATUUT VERGOEDINGEN PRIJSPEIL 2025
Vanaf 28 februari 2025 t/m 28 februari 2026

Vergoedingen worden jaarlijks herzien per 1 maart en geïndexeerd met het % van de inflatie over het vorige jaar (consumentenprijsindex)

VERGOEDING	**SLOOP**	**INGRIJPENDE RENOVATIE MET TIJDELIJK VERBLIJF IN LOGEERWONING**	**ONDERHOUDSPROJECT IN BEWOONDE STAAT**
Wettelijke verhuiskosten vergoeding	€ 7.673	nvt	nvt
Huurgewenning	Huurverschil tussen € 51,15 en € 153,44 per maand; % volgens tabel over 3 jaar; totaal maximaal € 2.761,83	nvt	nvt
Vergoeding ZAV's	Conform ZAV beleid	Conform ZAV beleid	Conform ZAV beleid
Huurprijsbevriezing	Vanaf sloopbesluit	Alleen bij uitstellen reeds toegezegd renovatieproject **en** indien sprake van ernstige gebreken	Alleen bij uitstellen reeds toegezegd onderhoudsproject **en** indien sprake van ernstige gebreken
Inschrijf- en verlengingskosten Woonkeus	Vanaf nemen sloopbesluit tot moment van sloop	nvt	nvt
Compensatie dubbele huur	Maximaal 1 maand huur oude woning	Nvt, huur woning loopt door	nvt
Extra vergoeding	Bij gebruik wisselwoning eenmalig € 767,18	Bij zelfgekozen tijdelijk verblijf; € 51,15 per dag, maximaal € 1.022,90 Bij gebruik logeerwoning eenmalig € 767,18	€ 306,87 voor ongerief en overlast bij onderhouds-projecten waar zowel de buitenschil als binnen werkzaamheden (meestal incl. energetische maatregelen) plaatsvinden
Vergoeding voor onkosten bij noodzakelijke vervanging	Nvt	€ 19,44 per strekkende meter voor raambekleding, buitenzonwering, screens en horren € 19,44 per m2 voor vloeren € 17,90 per m2 voor wandafwerking	€ 19,44 per strekkende meter voor raambekleding, buitenzonwering, screens en horren € 19,44 per m2 voor vloeren € 17,90 per m2 voor wandafwerking

BIJLAGE UITLEG VAN DE BELANGRIJKSTE BEGRIPPEN

begrip	omschrijving
adviesrecht	Een voorgenomen beleidswijziging van Woonkracht10 mag niet worden doorgevoerd voordat hierover met de CombiRaad overleg is gevoerd. Verdere afspraken hierover zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad. De samenwerkingsovereenkomst maakt deel uit van de documenten in de participatie map.
BAG	Bewonersadviesgroep die wordt gevormd door een aantal huurders dat voor de duur van een project, voor het uitvoeren van een peiling onder huurders, of voor het oplossen van een probleem wordt ingeschakeld.
belastbaar inkomen	Het inkomen zoals dat door de belastingdienst jaarlijks wordt vastgesteld. Dit belastbaar inkomen is als inkomensverklaring online opvraagbaar bij de belastingdienst
bewonersboekje	In het bewonersboekje worden alle afspraken vastgelegd die belangrijk zijn voor huurders voor en tijdens de uitvoering van een onderhoudsproject.
complex	Alle woningen in een woongebouw (flat) of alle woningen in een wijk die bij elkaar horen.
Driehoek overleg	Overleg tussen de sociaal projectleider en projectmanager van Woonkracht10 en de projectcontactpersoon van de CombiRaad.
Europanorm	Wettelijke regeling waarin staat dat de woningcorporaties minimaal 92,5% (of 85% indien met de gemeente afgesproken) van hun vrijkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen aan kandidaten onder een bepaald inkomen.
huurgewenning	Regeling waarbij de huurder die vanwege sloop zijn woning moet verlaten tijdelijk een deel van de nieuw te betalen hogere huur vergoed krijgt.
ingrijpende renovatie	Werkzaamheden aan de woning die een groot deel van de woning betreffen, zoals structurele wijzigingen, herindeling van ruimtes of uitgebreide werkzaamheden die het hele huis beïnvloeden.
kruisjeslijst	Een overzicht van de onderwerpen en bevoegdheden van de CombiRaad/BAG vanuit de Overlegwet.
logeerwoning	Tijdelijke voorziening voor huurders die vanwege een ingrijpende renovatie tijdelijk hun woning moeten verlaten.
ongeriefsvergoeding	Vergoeding voor het ongemak tijdens de uitvoering van onderhoudsprojecten aan de woning in bewoonde staat.
Passend Toewijzen	Wettelijke regeling waarin staat dat de corporatie bij het toewijzen van een woning rekening moet houden met het inkomen en de huishoudomvang van de nieuwe bewoner in relatie tot de huurprijs van de woning.
projectcontactpersoon	Een lid van de CombiRaad die de BAG, als dat gewenst wordt, adviseert en ondersteunt.
projectmanager	Medewerker van Woonkracht10 die verantwoordelijk is voor de planning en de inhoud van het project
projectteam Woonkracht10	Intern projectteam van Woonkracht10 met daarin medewerkers die zorgen voor de voorbereiding en begeleiding van het project. Afhankelijk van de omvang van het project wordt bepaald welke medewerkers hieraan deelnemen.
protocol BAG	Afspraken over het overleg van Woonkracht10 met de Bewonersadviesgroepen. Deze afspraken worden bij het oprichten van

	een BAG besproken met de BAG leden. Het protocol maakt deel uit van de documenten in de participatie map.
Reguliere huurders	Een huurder die een huurovereenkomst met Woonkracht10 heeft afgesloten.
Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling	Afspraken over de manier waarop de sociale huurwoningen van de corporaties die deelnemen aan stichting Woonkeus Drechtsteden worden aangeboden en toegewezen.
Samenwerkingsovereenkomst	Afspraken tussen Woonkracht10 en de CombiRaad over de structuur van de bewonersparticipatie en de uitgangspunten voor participatieprocessen. De Samenwerkingsovereenkomst maakt deel uit van de documenten in de participatie map.
sloopbesluit	Het besluit van Woonkracht10 met daarin de beoogde sloopdatum en de woningen die dat betreft. Vanaf het sloopbesluit is het Sociaal Plan van kracht.
Sociaal Plan	In het Sociaal Plan worden alle afspraken vastgelegd die belangrijk zijn voor huurders voor en tijdens de uitvoering van een sloop of ingrijpend renovatie project.
sociaal projectleider	Medewerker van Woonkracht10 die verantwoordelijk is voor de begeleiding van de huurders voor en tijdens de uitvoering van een project.
Sociaal Statuut	Raamwerkovereenkomst tussen Woonkracht10 en de CombiRaad met daarin het totaalpakket aan afspraken over de positie van huurders van sloop, ingrijpende renovatie en onderhoudsprojecten.
tijdelijke (dag)opvangruimte	Tijdelijke ruimte die wordt ingericht tijdens de uitvoering van een onderhoudsproject in bewoonde staat. Huurders kunnen hier tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kort verblijven om een kopje koffie te drinken, uit te rusten of eventueel te douchen of kortdurend overnachten.
voorrangsregeling	Gemeentelijke regeling vastgelegd in de Huisvestingsverordening met daarbij afspraken en voorwaarden over het verlenen van een voorrangsverklaring. Een voorrangsverklaring geeft recht op voorrang bij het toewijzen van een andere huurwoning.
werkwijzer BAG	Korte weergave van de verschillende fasen in een project met daarbij de rol van de BAG. De werkwijzer maakt deel uit van de documenten in de participatie map.
wettelijke verhuisvergoeding	Wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten voor huurders die vanwege sloop of ingrijpende renovatie moeten verhuizen naar een andere woning. De huurovereenkomst van de te slopen of te renoveren woning wordt opgezegd. De vergoeding is minimaal de wettelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten op grond van artikel 7:220 en 7:275 van het Burgerlijk Wetboek.
wisselwoning	Tijdelijke voorziening voor huurders die vanwege sloop hun woning moeten verlaten en eventueel willen terugkeren naar een nieuwe woning in de oude wijk.
ZAV	Zelf aangebrachte verandering aan de woning die door de huurder is aangebracht. Deze verandering heeft de huurder aangevraagd bij Woonkracht10 en is goedgekeurd door Woonkracht10.