



Sociaal statuut

2023



met ziel en zakelijkheid



Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen	4
2. Huurders betrekken	8
3. Sloop of renovatie	
Met beëindiging van de huurovereenkomst	12
4. Renovatie in onbewoonde staat	
Met behoud / voortzetting van de huurovereenkomst	18
5. Renovatie in bewoonde staat	
Met behoud / voortzetting van de huurovereenkomst	22
6. Verduurzaming + planmatig onderhoud	24
7. Slotbepalingen	28
Bijlagen	30

Algemene bepalingen

1.1 Inleiding en doel

Soms is het nodig om woningen of woongebouwen te renoveren of te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Dat is voor de betrokken huurders een ingrijpend proces. Zij kunnen allerlei vragen hebben, zoals: Kan ik in mijn woning blijven? Hoe krijg ik een andere woning? Waar heb ik recht op? Krijg ik een vergoeding? In dit sociaal statuut is vastgelegd welke rechten en plichten huurders hebben bij de verschillende ingrepen aan de woning. Op projectniveau kunnen we aanvullende afspraken maken.

Wanneer geldt het sociaal statuut?

Het Sociaal Statuut geldt als woningen worden gerenoveerd of gesloopt. Soms moet de huurder de woning (tijdelijk) verlaten en/of beëindigen we de huurovereenkomst. Soms kunnen we een renovatie in bewoonde staat uitvoeren. Ook bij planmatig onderhoud met verduurzaming van de woning geldt dit sociaal statuut. Dit sociaal statuut geldt voor alle huurders van Rijnhart Wonen.

Doel van dit document

1. Duidelijkheid voor onze huurders

Huurders moeten soms hun huidige woning verlaten en verhuizen naar een nieuwe of een tijdelijke woning. Een verhuizing brengt voor huurders de nodige kosten met zich mee. Voor veel huurders behoort een verhuizing daarom tot de grootste onzekerheden waarmee ze bij dergelijke projecten te maken krijgen. Het Sociaal Statuut kan (een deel van) die onzekerheid wegnemen doordat we hiermee als verhuurder inzicht geven in de tegemoetkoming voor de huurder die meewerkt aan zijn of haar verhuizing.

2. Rechten en plichten zijn vastgelegd en beschreven

In dit sociaal statuut staan de rechten en plichten van huurders en Rijnhart Wonen. Ook staan hierin de basisregels voor bijvoorbeeld herhuisvesting en vergoedingen. Hiervoor is het soms nodig om te verwijzen naar wetsartikelen.

3. Procesafspraken bewonersparticipatie zijn vastgelegd

Afspraken over hoe we huurders betrekken in het proces en welke mate van inspraak zij hebben als we hun woning renoveren of slopen, zijn vastgelegd in dit sociaal statuut. Een tijdslijn van het participatieproces staat in bijlage 2.

Voor elk renovatie- en slooppject maken we met de huurdersvertegenwoordiging een sociaal plan

Het Sociaal Statuut is de basis voor elk sociaal plan dat we maken. De beschreven afspraken en regels voldoen minimaal aan de wettelijke regelingen zoals beschreven in het huurrecht (Burgerlijk Wetboek) en de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet). Bij verduurzamingsmaatregelen in combinatie met planmatig onderhoud (PO+) stellen we geen sociaal plan op.

In het Sociaal Statuut staan géén afspraken over planmatig onderhoud. Regelmatig laten we planmatige onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Dit is geen renovatie, maar werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het woongebouw of de woning in stand te houden. Het gaat om dringende onderhoudswerkzaamheden zoals beschreven in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek. In de huurovereenkomst is vastgelegd dat huurders deze werkzaamheden moeten toestaan. Voorbeelden van dringende werkzaamheden zijn buitenschilderwerk.



1.2 Ingangsdatum en looptijd

Het Sociaal Statuut is vastgesteld op 18 augustus 2023

Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Het uitgangspunt van het Sociaal Statuut is de, op de datum van uitvoering van het project, geldende wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Dit betekent dat Rijnhart Wonen van dit sociaal statuut afwijkt als een dwingende wetsbepaling hierom vraagt.

6

Als die situatie zich voordoet, informeren we de betrokken partijen daarover. En we passen dan het sociaal statuut aan met die dwingende wetsbepaling(en).

1.3 Evaluatie

Rijnhart Wonen evalueert jaarlijks, als nodig of gewenst, de werking van dit sociaal statuut. Wij betrekken de huurdersorganisaties hierbij en nemen het initiatief voor het plannen van een evaluatie.

1.4 Wanneer geldt dit sociaal statuut?

Het Sociaal Statuut geldt als we woningen laten renoveren of slopen

Het sociaal statuut geldt bij de volgende projecten:

- › sloop/nieuwbouw,
- › renovatie in bewoonde staat,
- › renovatie in onbewoonde staat,
- › Verduurzamingswerkzaamheden, als onderdeel van verduurzaming + periodiek onderhoud.

Het Sociaal Statuut geldt voor huurders van Rijnhart Wonen die:

- › een reguliere huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd. Hierin zijn géén extra opzeggingsgronden opgenomen die de huurovereenkomst voor de start van de sloop-/renovatiewerkzaamheden doen beëindigen, en;
- › hun hoofdverblijf in de gehuurde woning houden, en;

- › niet in een vonnis zijn veroordeeld tot ontruiming van de woning. Of waarbij de huurovereenkomst door de rechter niet is ontbonden.

Het Sociaal Statuut geldt niet bij:

- › (planmatig) onderhoud volgens artikel 7;220 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) (dringend noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden);
- › bij individuele sloop-/renovatiewerkzaamheden en/of -verzoeken van de huurder;
- › bij tijdelijke huurovereenkomsten.

7



2.

Huurders betrekken

Rijnhart Wonen vindt het belangrijk om goede afspraken te maken met huurders en hen te betrekken bij het maken van de plannen. In dit hoofdstuk staan afspraken hierover die gelden bij sloop- en renovatieprojecten uit hoofdstuk 3 t/m 5. De planmatige onderhoudsprojecten in combinatie met verduurzaming (PO+) staan in hoofdstuk 6. We streven ernaar samen met onze huurders een zo goed mogelijk plan samen te stellen. En we spannen ons in om zoveel mogelijk draagvlak voor de plannen te creëren. Bij renovatie met voorzetting van de huurovereenkomst spant Rijnhart Wonen zich in om minimaal 70% draagvlak te halen. Dit is draagvlak voor de uitvoering van de werkzaamheden in alle woningen van het complex. In de bijlage staat een tijdlijn met het participatieproces en inspraakmomenten.

2.1 De betrokkenen bij het overleg over sloop-/renovatieplannen

2.1.1 Huurdersorganisatie

Bij ons overleg betrekken we de huurdersorganisatie(s) die de huurders vertegenwoordigen, tenzij Rijnhart Wonen en die huurdersorganisatie(s) dit samen anders afspreken. Hierbij geldt artikel 2 van de Overlegwet.

2.1.2 Bewonerscommissie

Bij ons overleg betrekken we de bewonerscommissie volgens artikel 2a van de Overlegwet. De bewonerscommissie moet aantonen dat zij namens de bewoners van de huurwoningen of het woongebouw waar het om gaat (de achterban), met de verhuurder overlegt. Rijnhart Wonen spant zich samen met de huurdersorganisatie(s) in om een bewonerscommissie op te richten.

2.1.3 Klankbordgroep

Als het niet lukt om een bewonerscommissie op te richten, spannen we ons samen met de huurdersorganisatie(s) in om een klankbordgroep

op te richten. Een klankbordgroep is een groep huurders of medehuurlers uit woningen of het woongebouw waar het om gaat. Rijnhart Wonen betreft deze groep huurders bij overleg en planvorming. De klankbordgroep kan voor het project dezelfde rechten en plichten krijgen als een bewonerscommissie. Dit spreken de betrokkenen (Rijnhart Wonen, de huurdersorganisatie en de klankbordgroep) van tevoren met elkaar af.

Als het niet lukt om een klankbordgroep op te richten, vertegenwoordigt de huurdersorganisatie de bewoners binnen het project.

2.1.4 Huurders

We betrekken de huurders op diverse momenten bij overleg. Deze momenten staan in hoofdstuk 2.3.

2.2 Vroegtijdig huurders betrekken

2.2.1 Onderzoek naar renovatie of sloop

Bij ons overleg betrekken we de huurdersorganisatie(s) die de huurders vertegenwoordigen, tenzij Rijnhart Wonen en die huurdersorganisatie(s) dit samen anders afspreken. Hierbij geldt artikel 2 van de Overlegwet.

2.3 Overleg, advies en draagvlak

2.3.1 Huurders hebben recht op overleg en advies geven

We overleggen we met de huurdersvertegenwoordiging (bewonerscommissie/klankbordgroep of huurdersorganisatie) over het plan. Als de huurdersvertegenwoordiging dat wil, kan zij over het opgestelde conceptplan een schriftelijk advies uitbrengen. De huurdersorganisatie heeft 6 weken tijd om advies uit te brengen na ontvangst van de adviesaanvraag. We reageren binnen 2 weken na ontvangst schriftelijk op het ontvangen advies.

2.3.2 Woonervaringsonderzoek en huisbezoeken

Voordat we het besluit tot uitvoering van de renovatie- of sloopwerkzaamheden nemen, onderzoeken we, in overleg met de huurdersvertegenwoordiging, de woonervaring van de huurders. We noemen dit het woonervaringsonderzoek. In dit onderzoek vragen we de huurders wat hun onderhoudsklachten of -wensen en hun ervaringen met de woonkwaliteit

en -voorzieningen zijn. We voeren het woonervaringsonderzoek schriftelijk uit in de vorm van een enquête, tenzij we in overleg met de huurdersvertegenwoordiging anders besluiten. Een anoniem gemaakte versie van de onderzoeksresultaten stellen we beschikbaar aan de betrokken huurdersvertegenwoordiging, en op aanvraag aan de huurders.

Naast het woonervaringsonderzoek kunnen we in overleg met de huurdersvertegenwoordiging ervoor kiezen huisbezoeken af te leggen om zicht te krijgen op de benodigde sociale maatregelen.

2.3.3 Projectplan

Na het woonervaringsonderzoek en mogelijke huisbezoeken maken we in overleg met de huurdersvertegenwoordiging een projectplan. Het projectplan bestaat uit een technisch plan en een sociaal plan. Als de huurdersvertegenwoordiging dit wil, bieden we het projectplan aan voor advies (zie ook 2.3.1).

2.3.4 Woonwensenonderzoek als huurders moeten verhuizen

Bij sloop- of renovatiewerkzaamheden waarbij we de huurovereenkomst beëindigen, vindt er een woonwensenonderzoek plaats. Dit gebeurt via huisbezoeken. Het doel is om met iedere huurder in gesprek te gaan over zijn/haar woonwensen en uitleg te geven over verhuizen met een stadsvernieuwingsurgentie. En ook om mogelijke knelpunten in kaart te brengen.

2.3.5 Sociaal plan

Het projectplan bestaat uit het technische plan en een sociaal plan. Het projectplan bestaat uit het technische plan en een sociaal plan. Het technische plan is een overzicht van de werkzaamheden. In het sociaal plan staan per project afspraken uit het sociaal statuut verder uitgewerkt. Rijnhart Wonen neemt het initiatief tot het eerste voorstel voor het sociaal plan. En we overleggen met de huurdersvertegenwoordiging over de inhoud.

2.4 Redelijk voorstel/ draagvlakmeting

Rijnhart Wonen doet de huurders bij renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst een zogenaamd redelijk voorstel volgens het opgestelde projectplan. Het uitgangspunt voor het redelijke voorstel is artikel 7 BW lid 220:2. We vragen de huurders om in te stemmen met het plan. Dit heet de draagvlakmeting.

2.4.1 Stemmotivatatie

Wij vragen huurders een stem uit te brengen op het projectplan. Bij een nee-stem vragen we de huurders dit schriftelijk te motiveren. Met stemmotivatatie bedoelen we de beweegredenen en argumenten die onderbouwen waarom de huurder ervoor kiest om niet in te stemmen met het aangeboden voorstel. Op deze manier krijgen we een beter beeld van gewenste veranderingen of verbeteringen om meer draagvlak voor de plannen te krijgen. Dit biedt tegelijkertijd ruimte om – als nodig – maatwerk te bieden

aan huurders. Als nodig kunnen we een plan met de inbreng van de huurders herzien of aanpassen om tot een breed gedragen redelijk voorstel te komen. De manier waarop we de stemmotivatatie ophalen, wordt vastgelegd in het sociaal plan.

2.4.2 Redelijkheidsvermoeden bij 70%

De wet bepaalt in welk geval een voorstel vermoedelijk redelijk is. Bij woongebouwen met 10 of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen spreken we van een redelijk voorstel als 70% of meer van de huurders instemmen met het voorstel (mensen die niet stemmen, tellen mee als een nee-stemmer). Het voorstel geldt dan voor alle huurders.

Rijnhart Wonen informeert alle huurders over de uitkomst van het stemmen. Heeft een huurder niet ingestemd met het voorstel? En gaat het project wel door, omdat 70% of meer van de huurders hebben ingestemd? Dan kan de huurder binnen 8 weken een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel.

Ook Rijnhart Wonen kan de redelijkheid van het voorstel door de rechter laten toetsen als minder dan 70% van de huurders met het voorstel instemt en wij toch van mening zijn dat het voorstel redelijk is.



Sloop of renovatie

Met het beëindigen van de huurovereenkomst

Soms is uitvoering van de werkzaamheden niet mogelijk zonder de huurovereenkomst te beëindigen. Dit is in de wet geregeld. Het slopen of renoveren van de woning is dan de aanleiding om de huurovereenkomst te beëindigen. In dit hoofdstuk staan de afspraken en regels die gelden als we de huurovereenkomst beëindigen.

3.1 Passende woonruimte

De huurder heeft tijd nodig om een andere woning te vinden. Rijnhart Wonen moet duidelijk kunnen maken dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen.

3.2 Stadsvernieuwingsurgentie

Als we de huurovereenkomst van huurders moeten beëindigen door de geplande sloop/renovatie, krijgen deze huurders voorrang op een nieuwe huurwoning. We noemen dit stadsvernieuwingsurgentie. Dit staat in de huisvestingsverordening van Holland Rijnland. We vragen hiervoor de stadsvernieuwingsurgenties aan bij de urgentiecommissie.

In de huisvestingsverordening van Holland Rijnland staan de voorwaarden voor huurders om stadsvernieuwingsurgentie te krijgen. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het krijgen van een andere woning en

gaat hier zelf naar op zoek. Wij zetten ons in om op tijd een geschikte andere woning te vinden voor huurders met stadsvernieuwingsurgentie.

3.3 Regels bij reageren en weigeren van passende woningaanbiedingen

De regels voor stadsvernieuwingsurgentie staan in de Huisvestingsverordening van Holland Rijnland. We hebben de geldende huisvestingsverordening als bijlage 3 toegevoegd.

3.4 Peildatum

De datum die de gemeente bepaalt als startdatum van de herhuisvesting van de huurders.

3.5 Toewijzing nieuwe woning

Voor het huren van een nieuwe sociale huurwoning gelden regels. Dit zijn wettelijke toewijzingsregels over het huishoudinkomen en de samenstelling van het gezin. Woningcorporaties kunnen hieraan ook eigen toewijzingsregels toevoegen. De toewijzingsregels die bij Rijnhart Wonen gelden voor stadsvernieuwingsurgenten staan in bijlage 2 van het Sociaal Statuut.

3.6 Voorrang op koopwoningen van Rijnhart Wonen

Huurders met stadsvernieuwingsurgentie krijgen voorrang bij beschikbare koopwoningen van Rijnhart Wonen.

3.7 Voorrang op vrije sector huurwoningen van Rijnhart Wonen

Huurders met stadsvernieuwingsurgentie krijgen voorrang bij beschikbare vrije sector huurwoningen van Rijnhart Wonen.

3.8 Terugkeren naar de nieuwbouw of de gerenoveerde woning

Het is voor huurders niet altijd mogelijk om terug te keren naar de nieuw gebouwde of gerenoveerde woning. Bijvoorbeeld door het verschil tussen het aantal en type woningen in de oude situatie en het aantal en type woningen in de nieuwe situatie. Of als (een deel van) de nieuwe of gerenoveerde woningen voor een speciale doelgroep zijn bestemd (zoals bijvoorbeeld voor senioren of zorgbehoeftigen). Binnen onze mogelijkheden van het nieuwbouw- of renovatieplan zetten wij ons in om huurders terug te laten keren naar de nieuwbouw of gerenoveerde woningen waar mogelijk, maar garanderen dit niet. Huurders kunnen tijdens het huisbezoek aangeven of zij wensen om terug te keren. Wil een huurder terugkeren? Dan gelden, net zoals voor iedere nieuwe woningtoewijzing, de regels voor inkomen- en huishoudgrootte. Dit zijn de regels die vanuit de overheid worden bepaald. En regels die Rijnhart Wonen maakt voor woningtoewijzing. Per project kan er aan de huurders worden uitgelegd wat de regels zijn die op dat moment gelden. Bij nieuwbouw kunnen we lokaal maatwerk gebruiken om specifieke doelgroepen voorrang te geven. De volgorde bij terugkeer naar nieuwbouw kunnen we op meerdere manieren bepalen.

In overleg bepalen we samen met de huurdersvertegenwoordiging hoe een mogelijke terugkeerregeling eruit ziet. De huurdersorganisatie heeft hierin adviesrecht. Het college van B&W van de betreffende gemeente stelt het lokaal maatwerk bij nieuwbouw vast.

3.9 Financiële regelingen

Hieronder staan de financiële regelingen waar de huurder recht op heeft.

3.9.1 Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten

Als we door sloop of renovatie de huurovereenkomst van huurders moeten beëindigen, hebben huurders vanaf de peildatum eenmalig recht op een vergoeding. Dit is een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten. We noemen dit 'de verhuiskostenvergoeding'. De hoogte van deze vergoeding is gelijk aan de bijdrage bedoeld in BW 7 artikel 275 lid 4. De verhuiskostenvergoeding verandert elk jaar voor 1 maart en wordt bepaald door de minister. In 2023 is de bijdrage € 7.156,-.

Uitbetaling verhuiskostenvergoeding

We betalen de verhuiskostenvergoeding in 2 delen:

- Het eerste deel is 75% van de vergoeding. Dit bedrag betalen we binnen 15 werkdagen aan de huurder als de huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd. Of schriftelijk akkoord heeft gegeven om de huurovereenkomst te beëindigen.

- Het tweede deel is 25% van de vergoeding. Dit bedrag betalen we binnen 15 werkdagen aan de huurder als de huurder de woning goed heeft opgeleverd en de sleutels van de oude woning heeft ingeleverd.

Voorwaarden verhuiskostenvergoeding

- De huurder laat de woning leeg, bezemschoon en zonder ernstige schade achter. Doet de huurder dat niet? Dan trekken we de kosten die we hierdoor moeten maken af van de verhuiskostenvergoeding die de huurder nog krijgt. Als de huurder niet op de afgesproken datum uit de woning is vertrokken, krijgt de huurder geen verhuiskostenvergoeding meer. Behalve als de huurder kan bewijzen dat het niet zijn of haar schuld is. Heeft de huurder een betalingsachterstand of een huurschuld? Dan verrekenen we dit bedrag met de verhuiskostenvergoeding. Dit geldt niet als de huurder een betalingsregeling met ons heeft afgesproken. En de huurder de termijnbedragen op tijd betaalt.
- Ontvangt de huurder een uitkering of heeft de huurder een schuldregeling? Dan zetten we ons samen met de gemeente in om met de instantie die de uitkering geeft afspraken te maken. Deze afspraken zorgen ervoor dat de vergoeding die een huurder krijgt bij sloop of renovatie niet van zijn of haar uitkering wordt afgetrokken.

3.9.2 Inschrijfkosten Huren in Holland Rijnland

Om te reageren op een nieuwe sociale huurwoning moeten huurders ingeschreven staan bij Huren in Holland Rijnland. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Staat de huurder niet ingeschreven? Dan betalen we het inschrijfgeld en de verlengingskosten. Dit geldt voor de periode vanaf het aanvragen van de stadsvernieuwingsurgentie tot wanneer de stadsvernieuwingsurgentie eindigt.
- Wil de huurder verhuizen naar een huurwoning in een andere regio? En staat de huurder in deze regio nog niet ingeschreven? Dan betalen we ook de inschrijfkosten. Rijnhart Wonen betaalt de kosten voor één inschrijving buiten de regio.

3.9.3 Voorkomen dubbele huur

Heeft de huurder een huurovereenkomst getekend voor een nieuwe woning? Dan betalen we maximaal éénmaal de hoogste maand huur. Hiermee betaalt de huurder géén dubbele maand huur.

3.9.4 Vergoeding voor vroegverhuizers

Soms kunnen huurders al voor de peildatum verhuizen uit een gebouw dat gesloopt wordt. Deze vroege verhuizers krijgen soms ook een vergoeding. Dit kan pas als we definitief hebben besloten dat we een complex gaan slopen of renoveren. En de huurders de woning definitief moeten gaan verlaten. Afspraken met huurders die vroeg verhuizen, maken we per project, op individueel niveau.



3.9.5 Huurgewenning

Huurders met een inkomen tot de reguliere inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen kunnen in aanmerking komen voor huurgewenning. Huurgewenning betekent het stapsgewijs toegroeien naar een nieuwe, hogere, huur.

Wanneer komen huurders in aanmerking voor huurgewenning?

- Als Rijnhart Wonen de huurovereenkomst vanwege sloop of renovatie beëindigt EN
- Als de kale huur van de nieuwe woning hoger is dan de kale huur die de huurder nu betaalt EN;
- Als de huursprong hoger is dan € 50,- EN
- Als het gezamenlijk inkomen onder de reguliere inkomensgrenzen** ligt.

In 2023 is dit:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens: € 44.035,-
- Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 48.625,-

Hoeveel huurgewenning krijgen huurders?

Rijnhart Wonen betaalt maximaal € 130,- per maand:

- De huursprong van de eerste € 50,- betaalt de huurder zelf;
- Als de huursprong groter is dan € 50,- per maand, betaalt Rijnhart wonen een huurcompensatie tot een maximaal bedrag van € 130,- per maand volgens de formule zoals hiernaast beschreven;
- We bepalen de hoogte van de huurgewenning op het moment dat de huurder verhuist. Dit bedrag blijft hetzelfde en verandert niet elk jaar.

Hoelang geeft Rijnhart Wonen huurgewenning?

De huurgewenning geldt voor 3 jaar:

- 1e jaar: huursprong - € 50,- x 75%
- 2e jaar: huursprong - € 50,- x 50%
- 3e jaar: huursprong - € 50 x 25%

Hoe ontvangen huurders de huurgewenning?

De uitkering vindt in één keer plaats, nadat de huurovereenkomst van de te verlaten woning is beëindigd. En de huurovereenkomst van de nieuwe woning is ondertekend. De huurder levert een kopie van de getekende huurovereenkomst (als de huurder de woning van een andere verhuurder huurt dan Rijnhart Wonen) en een inkomensverklaring in.

3.9.6 Huurbevroezing

Rijnhart Wonen befrist vanaf de peildatum de kale huur. Dit betekent dat we de jaarlijkse huurverhoging vanaf de peildatum niet meer doorvoeren.



3.10 Zelf aangebrachte veranderingen (zav) aan de woning

Huurders kunnen vergoeding vragen voor veranderingen die ze aan de woning hebben gemaakt en die na het einde van de huurovereenkomst blijven bestaan. Dit kan alleen als de wet dit toestaat volgens artikel 6:212 van het Burgerlijk Wetboek. Omdat deze veranderingen niet bij de oorspronkelijke huurwoning horen, hoeven we geen alternatieven te bieden bij sloop of renovatie. Bij mogelijke vergoedingen kijken we naar het geldende ZAV-beleid op de peildatum van het project.

3.11 Wet maatschappelijke ondersteuning (wmo)

Soms zijn er zaken in een woning aangebracht vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). En zijn die door renovatie of sloop verwijderd of niet meer bruikbaar. Wij zorgen voor het terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit. Dit gebeurt in overleg met de huurder en gemeente. Mogelijke kosten zijn niet voor de huurder.

3.12 Inboedelverzekering

Voor de uitvoering van de werkzaamheden vertellen we onze huurders dat zij een inboedelverzekering moeten afsluiten. De huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van hun eigen spullen.

4.

Renovatie in onbewoonde staat

Met behoud / voortzetting van de huurovereenkomst

Soms is het bij renovatie niet mogelijk om in de woning te blijven wonen tijdens de werkzaamheden. De werkzaamheden zijn dan te ingrijpend. Dit betekent dat huurders tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ergens anders wonen. De huurovereenkomst verandert niet. Afhankelijk van de duur van de werkzaamheden, hebben huurders recht op vervangende huisvesting zoals bijvoorbeeld een wisselwoning. De vormen van tijdelijke huisvesting verschillen per renovatieproject. Afspraken hierover staan in het sociaal plan.

4.1 Geen stadsvernieuwingsurgentie

Omdat Rijnhart met voortzetting van de huurovereenkomst overgaat tot renovatie, krijgt de huurder geen stadsvernieuwingsurgentie.

4.2 Regelingen bij tijdelijke huisvesting

We bieden een wisselwoning of logeerwoning aan als de huurder zijn woning helemaal leeg moet maken. Bij het aanbieden van een wisselwoning of logeerwoning proberen we rekening te houden met de wensen van de huurder, maar de huurder kan niet altijd precies krijgen wat hij wil. We zoeken een tijdelijke woning die in de buurt ligt van de woning die we renoveren.

Huur en voorwaarden van de wisselwoning en logeerwoning

- De huurder betaalt voor de wissel- of logeerwoning een huur die gelijk is aan de netto huur (exclusief servicekosten) van woning die we renoveren. Servicekosten voor het gebruik van de wissel- of logeerwoning kunnen we ook in rekening brengen voor de huurder. Tijdens deze periode betaalt de huurder alleen huur voor de wissel- of logeerwoning.
- De huurder moet zich aan dezelfde regels houden als in zijn huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden, ook als hij in de tijdelijke wisselwoning woont. Dat betekent ook dat hij de huur moet betalen zoals afgesproken.



- Rijnhart Wonen zet dit in een speciale overeenkomst (bruikleenovereenkomst) voor de tijdelijke wisselwoning. Ook afspraken over het schoonhouden en opleveren van de wisselwoning staan in deze overeenkomst.
- Afspraken over mogelijke hulp van Rijnhart Wonen regelen we in het sociaal plan.

4.3 Wet maatschappelijke ondersteuning (wmo)

Soms zijn er zaken in een woning aangebracht vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Door de renovatie of sloop zijn die verwijderd of niet meer bruikbaar. We zorgen voor het terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit. Dit gebeurt in overleg met de huurder en gemeente. Mogelijke kosten zijn niet voor de huurder.

4.4 Inboedelverzekering

Voor de uitvoering van de werkzaamheden vertellen we onze huurders dat zij een inboedelverzekering moeten afsluiten. De huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van hun eigen spullen.

4.5 Zelf aangebrachte veranderingen (zav) aan de woning

Bij mogelijke vergoedingen kijken we naar het geldende ZAV-beleid op de peildatum van het project.

4.6 Financiële regelingen

Hieronder staan de financiële regelingen waar de huurder recht op heeft.

4.6.1 Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten

Huurders die door de renovatie moeten verhuizen, hebben soms recht op een vergoeding. Dit is een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten. We noemen dit 'de verhuiskostenvergoeding'. De hoogte van deze vergoeding is gelijk aan de bijdrage, bedoeld in BW 7 artikel 275 lid 4. De verhuiskostenvergoeding verandert elk jaar voor 1 maart en wordt bepaald door de minister. In 2023 is de bijdrage € 7.156,-.



Wanneer komen huurders in aanmerking voor de verhuiskostenvergoeding?

Huurders krijgen de vergoeding als zij door de renovatie moeten verhuizen. En hiervoor kosten moeten maken. De vergoeding is dan nodig om de verhuizing (en mogelijke herinrichting van de woning) te kunnen betalen.

Rijnhart Wonen kan een ander passend aanbod doen. Bijvoorbeeld voor het verblijf in een volledig ingerichte en gestoffeerde wissel- of logeerwoning. Soms kan de huisraad afgedekt in de woning blijven staan. Of we maken afspraken over het vergoeden van vervoers- en opslagkosten van de spullen van de huurder. En mogelijke kosten voor de herinrichting van de gerenoveerde woning. Er is dan geen sprake meer van een verhuizing. Het tijdelijke verblijf in de wissel- of logeerwoning zorgt niet voor extra kosten voor de huurder. Huurders hebben dan geen recht op de verhuiskostenvergoeding. Afspraken over de verhuiskostenvergoeding en/of een ander passend aanbod bij renovatie in onbewoonde staat, regelen we per project in het sociaal plan.

Uitbetaling verhuiskostenvergoeding

Als huurders recht hebben op de verhuiskostenvergoeding, betalen we de verhuiskostenvergoeding in 2 delen:

- Het eerste deel is 75% van de vergoeding. Dit bedrag betalen we binnen 15 werkdagen aan de huurder als de huurder de te renoveren woning heeft verlaten, en de tijdelijke bruikleenovereenkomst voor de wisselwoning heeft ondertekend.
- Het tweede deel is 25% van de vergoeding. Dit bedrag betalen we binnen 15 werkdagen aan de huurder

als de renovatie is afgerond en nadat de wisselwoning volgens de gemaakte afspraken in goede staat is opgeleverd.

Voorwaarden verhuiskostenvergoeding

- De huurder laat de woning achter volgens de gemaakte afspraken met Rijnhart Wonen. Dit betekent in ieder geval bezemschoon en zonder ernstige schade. Doet de huurder dat niet? Dan trekken we de kosten die we hierdoor moeten maken af van de verhuiskostenvergoeding die de huurder nog krijgt.
- Het recht op de verhuiskostenvergoeding vervalt als de huurder de woning niet op de afgesproken datum heeft verlaten. Behalve als de huurder kan bewijzen dat het niet zijn of haar schuld is.
- Heeft de huurder een betalingsachterstand of een huurschuld? Dan verrekenen we dit met de verhuiskostenvergoeding. Dit geldt niet als de huurder een betalingsregeling met ons heeft afgesproken. En de huurder de termijnbedragen op tijd betaalt.
- Ontvangt de huurder een uitkering of heeft de huurder een schuldregeling? Dan proberen we samen met de gemeente afspraken te maken met de organisatie die de uitkering geeft. Deze afspraken zorgen ervoor dat de vergoeding die een huurder krijgt bij sloop of renovatie niet van zijn of haar uitkering wordt afgetrokken.

4.6.2 Voorkomen dubbele huur

Heeft de huurder een bruikleenovereenkomst getekend voor een wisselwoning? Dan blijft de huur gelijk aan de kale huur (exclusief servicekosten) van de te renoveren woning. Hiermee voorkomen we dat de huurder een dubbele huur betaalt.

4.6.3 Huurbevroezing

Bij het starten van de herhuisvesting van de huurder bevrozen we de kale huur. Dit betekent dat we de jaarlijkse huurverhoging vanaf die datum niet meer doorvoeren.

4.6.4 Huurverhoging

Het is mogelijk dat we de huur na de renovatie verhogen. Het bedrag waarmee de huur verhoogt moet in redelijke verhouding staan tot de door Rijnhart Wonen gemaakte verbeteringskosten. Afspraken hierover staan in artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek. Als we de huur na de renovatie verhogen, regelen we de afspraken hierover in het sociaal plan.



5.

Renovatie in bewoonde staat

Soms is het bij renovatie mogelijk om in de woning te blijven wonen tijdens de werkzaamheden. Dit betekent dat huurders de woning niet helemaal leeg hoeven halen. Wel kan het nodig zijn dat huurders hun spullen veilig moeten opslaan binnen of buiten de woning. We zorgen voor passende maatregelen voor het tijdelijk opslaan van meubels en spullen als dit nodig is. Afspraken hierover regelen we in het sociaal plan.

5.1 Geen stadsvernieuwingsurgentie

Omdat we de woning met voortzetting van de huurovereenkomst willen renoveren, krijgt de huurder geen stadsvernieuwingsurgentie.

5.2 Wet maatschappelijke ondersteuning (wmo)

Soms zijn er zaken in een woning aangebracht vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). En zijn die door renovatie of sloop verwijderd of niet meer bruikbaar. Wij zorgen voor het terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit. Dit gebeurt in overleg met de huurder en gemeente. Mogelijke kosten zijn niet voor de huurder.

5.3 Inboedelverzekering

Voor de uitvoering van de werkzaamheden vertellen we onze huurders dat zij een inboedelverzekering moeten afsluiten. De huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van hun eigen spullen.

5.4 Zelf aangebrachte veranderingen (zav)

Bij mogelijke vergoedingen bij schade door renovatie kijken we naar het geldende ZAV-beleid op de peildatum van het project.

5.5 Financiële regelingen

Hieronder staan de financiële regelingen waar de huurder recht op heeft.

5.5.1 Geen tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten

Omdat huurders niet hoeven te verhuizen, hebben zij geen recht op een verhuiskostenvergoeding.

5.5.2. Huurverhoging

Het is mogelijk dat we de huur na de renovatie verhogen. Het bedrag waarmee we de huur verhogen moet in redelijke verhouding staan tot de door Rijnhart Wonen gemaakte verbeteringskosten. Regels hierover staan in BW artikel 7:255. Als we na de renovatie de huur verhogen, regelen we afspraken hierover in het sociaal plan.





6

Verduurzaming + planmatig onderhoud

Ieder jaar voeren we planmatig onderhoud (PO) uit aan onze woningen of woongebouwen. Vaak verduurzamen we de woning dan ook. PO met verduurzamen noemen we PO+ projecten. Het verduurzamen van de woning valt onder renovatiewerkzaamheden. Bij PO+ werkzaamheden isoleren we de woning vooral aan de buitenkant (de schil). In de praktijk betekent dit spouwmuurisolatie, vloer- of bodemisolatie en dakisolatie (binnen of buiten). Of het aanbrengen van nieuwe kozijnen met dubbelglas. Ook kan er een (nieuw) mechanisch ventilatiesysteem in de woning komen. Soms moeten we asbest saneren voordat we dit kunnen doen.

Bij deze gemengde projecten beschrijven we in het projectplan om welke werkzaamheden het precies gaat. Vaak kan de huurder tijdens de werkzaamheden in de woning blijven wonen. Wel kan het nodig zijn dat huurders hun spullen veilig moeten opslaan in of buiten de woning. We zorgen voor passende maatregelen voor het tijdelijk opslaan van meubels of spullen als dit nodig is. Afspraken hierover regelen we met de bewoners en zetten we als dat nodig is in het projectplan PO+.

6.1 Huurders betrekken

In hoofdstuk 2 staat hoe we onze huurders betrekken bij sloop- en renovatieprojecten. PO+ projecten zijn reguliere onderhoudsprojecten die we combineren met het verduurzamen van de woning. Het proces is anders dan bij renovatieprojecten. Hieronder beschrijven we hoe we huurders bij PO+ projecten betrekken.

6.1.1 Betrekken van de huurdersorganisatie

Ieder jaar maken we een onderhoudsplan voor het komende jaar. We noemen dit de Meer Jaren Onderhoud Begroting (MJOB). In dit plan staat bij welke woningen of woongebouwen we PO+ projecten uitvoeren. En uit welke werkzaamheden dit bestaat. Dit plan maken we in overleg met de huurdersorganisaties, zij hebben adviesrecht.

6.1.2 Betrekken van de bewonerscommissie of de klankbordgroep

als we het PO+ project gaan voorbereiden, betrekken we ook de bewoners van de woningen of het woongebouw hierbij. Als er een bewonerscommissie is, betrekken we de bewonerscommissie bij het project. Is er geen bewonerscommissie? Dan richten we geen bewonerscommissie op. Als het nodig is, richten we een klankbordgroep op voor tijdens het project. We betrekken de bewonerscommissie (als die er is) of de klankbordgroep vanaf de voorbereiding van het project.

6.2 Projectplan po+

Voor PO+ projecten maken we een projectplan PO+. Dit bestaat uit het technische plan (het bouwkundig gedeelte). Dit is een overzicht van de planmatige onderhoudswerkzaamheden in combinatie met de verduurzamingsmaatregelen. Per project beschrijven we met welke sociale aspecten we rekening moeten houden. Dit is maatwerk per project. Ook staat in het projectplan PO+ waarom Rijnhart Wonen de werkzaamheden uit wil voeren en welke overlast de werkzaamheden met zich meebrengen.

6.3 Redelijk voorstel/ draagvlakmeting

Voor de werkzaamheden die onder renovatiewerkzaamheden vallen, doen we onze huurders een redelijk voorstel volgens het opgestelde projectplan PO+. Het uitgangspunt voor het redelijke voorstel is artikel 7 BW lid 220:2. We vragen de huurders om akkoord te gaan met het plan. Dit heet de draagvlakmeting.

6.3.1 Stemmotivatie

Wij vragen huurders een stem uit te brengen op het projectplan. Bij een nee-stem vragen we de huurders dit schriftelijk te motiveren. Hiermee bedoelen we de beweegredenen en argumenten die onderbouwen waarom de huurder ervoor kiest om niet akkoord te gaan met het voorstel. Op deze manier krijgen we een beter beeld van de gewenste veranderingen of

verbeteringen om meer draagvlak voor de plannen te krijgen.

Dit biedt tegelijkertijd ruimte om – als nodig – maatwerk te bieden aan huurders. Als het nodig is, kunnen we het plan op basis van de reacties van de huurders herzien/aanpassen om tot een breed gedragen redelijk voorstel te komen.

We informeren de huurder bij PO+ projecten per brief over het PO+ projectplan. Ook vragen we huurders om de stemmotivatie per brief naar ons te sturen.

6.3.2 Redelijkheidsvermoeden bij 70%

De wet bepaalt wanneer een voorstel redelijk is. Bij woongebouwen met 10 of meer woningen, of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, spreken we van een redelijk voorstel als 70% of meer huurders instemmen met het voorstel (mensen die niet stemmen, tellen mee als een nee-stemmer). Het voorstel geldt dan voor alle huurders.

We informeren alle huurders over de stemuitslag. Heeft een huurder niet ingestemd met het voorstel? En gaat het project wel door omdat 70% of meer huurders hebben ingestemd? Dan kan de huurder binnen 8 weken een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel.

Ook Rijnhart Wonen kan de redelijkheid van het voorstel door de rechter laten toetsen als minder dan 70% van de huurders met het voorstel instemt en Rijnhart Wonen toch van mening is dat het voorstel redelijk is.

6.4 Geen stadsvernieuwingsurgentie

Omdat Rijnhart Wonen wil renoveren met voortzetting van de huurovereenkomst, krijgt de huurder geen stadsvernieuwingsurgentie.

6.5 Wet maatschappelijke ondersteuning (wmo)

Soms zijn er zaken in een woning aangebracht vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). En zijn die door renovatie of sloop verwijderd of niet meer bruikbaar. Wij zorgen dan voor het terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit. Dit gebeurt in overleg met de huurder en gemeente. Mogelijke kosten zijn niet voor de huurders.

6.6 Inboedelverzekering

Voor de uitvoering van de werkzaamheden vertellen we huurders dat zij een inboedelverzekering moeten afsluiten. De huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van hun eigen spullen.

6.7 Zelf aangebrachte veranderingen (zav)

Bij mogelijke vergoedingen door renovatie kijken we naar het geldende ZAV-beleid op de peildatum van het project.

6.8 Financiële regelingen

Hieronder staan de financiële regelingen waar de huurder recht op heeft.

6.8.1 Geen tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten

Omdat huurders niet hoeven te verhuizen, hebben zij geen recht op een verhuiskostenvergoeding.

6.8.2 Geen vergoedingsregelingen

bij PO+ projecten geven we géén vergoeding. In uitzonderlijke gevallen of als de situatie erom vraagt is het mogelijk om maatwerk te leveren. Afspraken hierover regelen we in het projectplan PO+.

6.8.3 Huurverhoging

Het is mogelijk dat we de huur na de renovatie verhogen. Het bedrag waarmee we de huur verhogen moet in redelijke verhouding staan tot de door Rijnhart Wonen gemaakte verbeteringskosten. Afspraken hierover staan in artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek. Als we de huur na de renovatie verhogen, regelen we afspraken hierover in het projectplan PO+.





7.

Slotbepalingen

7.1 Maatregelen om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren

7.1.1 Gezamenlijke inzet voor instandhouden leefbaarheid

De leefbaarheid en veiligheid in woongebouwen en buurten waar we gaan slopen, renoveren of verduurzaming + periodiek onderhoud uitvoeren, kan onder druk komen te staan. We zullen ons met alle betrokken partijen inzetten om de leefbaarheid te verbeteren. Daarover maken we afspraken met de huurdersvertegenwoordiging. En met de gemeente, buurt- en/of wijkorganisaties en (zorg) instanties. We hebben periodiek overleg

over de leefbaarheid tussen de betrokken partijen. En we maken afspraken gemaakt over maatregelen om inbraken en vandalisme tegen te gaan.

7.1.2 Tijdelijke verhuur van leegstaande woningen

Woningen die leegkomen, mogen we volgens de Leegstandswet tijdelijk verhuren. We mogen woningen tijdelijk verhuren tot uiterlijk 6 maanden vóór de vastgestelde sloopdatum. Voor de periode daarna tot aan de sloopdatum kunnen we tijdelijke verhuur op grond van gebruiksovereenkomsten regelen.

7.1.3 Voorkomen van oneigenlijk gebruik (kraken)

We zetten ons in om oneigenlijk gebruik van leegstaande woningen te voorkomen (kraken). Bij woningen die we niet meer verhuren, sluiten we gas, water en elektra af. Ook sluiten we brievenbussen af om brand te voorkomen.

We doen ons best om woningen die leeg staan een bewoonde uitstraling te geven. We proberen zo min mogelijk woningen dicht te timmeren in straten en blokken waar nog mensen wonen.

7.1.4 Omwonenden betrekken

Omwonenden uit koop- en huurwoningen die last kunnen hebben van de werkzaamheden, brengen we regelmatig op de hoogte van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.

7.2 Reparatie onderhoud

We blijven onderhoudsklachten van bewoners verhelpen en noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, behalve als de kosten hiervan, gelet op de toekomstige sloop-/renovatiewerkzaamheden niet redelijkerwijs van Rijnhart Wonen te vragen zijn.

7.3 Maatwerk

Per project bieden we, als het nodig is, passend maatwerk aan huurders om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

7.4 Geschillen

Bij geschillen/bezwaren over de uitvoering en/of interpretatie van dit sociaal statuut kunnen huurders terecht bij:

- De klachtencommissie van Rijnhart Wonen;
- De rechter.

7.5 Bijlagen

- 1) Begrippenlijst
- 2) Regels woningtoewijzing bij beëindiging van de huurovereenkomst door sloop of renovatie
- 3) [Huisvestingsverordening Holland Rijnland](#)



Bijlage 1

Begrippenlijst

Bewonerscommissie

Een commissie van bewoners van huurwoningen in een woongebouw of woningblokken zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 onder g van de Wet op het overleg huurders verhuurder die de belangen behartigt van de huurders in het betreffende woongebouw.

Huisvestingsverordening

Een regeling waarin een gemeente regels vastlegt onder andere over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. De geldende verordening bij de vaststelling van dit sociaal statuut is de Huisvestingsverordening Holland Rijnland. De definities in de geldende huisvestingsverordening zijn leidend.

Huurder

Een natuurlijk persoon die in het bezit is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en een huisvestingsvergunning en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het adres. Of de echtgenoot of geregistreerde partner van een huurder die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de woning zoals bedoeld in artikel 7:266 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en de persoon die Rijnhart Wonen erkent als medehuurder of die volgens een rechterlijk vonnis die titel heeft verkregen.

Huurcommissie

Een huurcommissie is een door de overheid ingestelde, onafhankelijke commissie, die beslist over geschillen tussen huurders en verhuurders van woonruimte.

Huurdersorganisatie

Een vereniging of stichting in de zin van artikel 1 lid 1 onder f van de Wet op het overleg huurders verhuurder die als doelstelling het behartigen van de belangen van huurders heeft en:

1. waarvan het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
3. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering organiseert voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het afgelopen jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4. die alle huurders van de woningen of woongebouwen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Huurgewenning

Een tijdelijke tegemoetkoming van Rijnhart Wonen voor huurders wiens huurovereenkomst vanwege sloop en / of renovatie wordt beëindigd en die daardoor noodgedwongen moeten verhuizen naar een andere sociale huurwoning met een hogere huur.

Klankbordgroep

Een groep bewoners die bij renovatie of sloop participeert in het project. Een klankbordgroep is een uit de huurders en / of hun medebewoners van een groep woonblokken of een woongebouw samengestelde groep die voor dát project

de rechten en plichten kan krijgen van een bewonerscommissie. Een klankbordgroep kan worden opgericht als blijkt dat er geen draagvlak is voor een bewonerscommissie. De klankbordgroep functioneert zolang dit nodig is. Maar in ieder geval gedurende de aanloop, uitvoering en eindoplevering van het renovatieproces of sloop met vervangende nieuwbouw.

Leeg en ontruimd

In de woning kan gewerkt worden door de aannemer. Alle persoonlijke eigendommen, maar ook vloerbedekking en raamdecoratie heeft de huurder laten weghalen of weggehaald.

Logeerwoning

Een gestoffeerde, gemeubileerde woning waar een huurder en zijn huishouden kunnen 'logeren' tijdens de renovatiewerkzaamheden aan hun woning. Aan het einde van de logeerperiode levert de huurder de logeerwoning schoon en volgens de gemaakte afspraken met Rijnhart Wonen op. Partijen leggen een gebruiksovereenkomst vast met daarin afspraken over de logeerwoning.

Lokaal maatwerk

De geldende Huisvestingsverordening Holland Rijnland biedt ons de mogelijkheid om met toestemming van de betreffende gemeente(s) aan bepaalde doelgroepen, zoals senioren, starters, huurders van Rijnhart Wonen en inwoners van de gemeente, voorrang te verlenen bij de verhuur van bestaand bezit of nieuwbouwwoningen.

Participatie

Huurder betrekken, laten meepraten en meedoen bij projecten.

Passend toewijzen

De regelingen van de Rijksoverheid, het huurbeleid van Rijnhart Wonen en de prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en de gemeentes over

de samenstelling van huishouden en inkomen waar Rijnhart Wonen zich aan moet houden bij de toewijzing van haar woningen aan huurders.

Peildatum

De datum die de gemeente als aanvangsdatum van de herhuisvesting van de bewoners gebruikt. Deze hangt samen met de stadsvernieuwingsurgentie die de verhuurder aanvraagt en de regionale urgentiecommissie verstrekt.

Planmatig onderhoud

Herstelwerkzaamheden aan (delen van) de woning en / of het woongebouw die noodzakelijk zijn om het bouwwerk in stand te houden. Het gaat om dringende onderhoudswerkzaamheden waarmee we gebreken aan of in de woning oplossen en / of voorkomen en zoals beschreven in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek. Planmatig onderhoud is onderdeel van de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Rijnhart Wonen en maakt geen onderdeel uit van het sociaal statuut.

PO+

Planmatige onderhoudswerkzaamheden in combinatie met verduurzamingsmaatregelen. De verduurzamingsmaatregelen vallen onder renovatiewerkzaamheden. Rijnhart Wonen doet hiervoor een redelijk voorstel.

Projectplan

Overzicht van de sloop-/renovatieplannen. Het projectplan bestaat uit het technische plan (het bouwkundig gedeelte) en het sociaal plan. Het plan beschrijft de werkzaamheden die we aan de woningen in een woongebouw of buurt laten uitvoeren. Ook staat erin waarom de verhuurder de werkzaamheden uit wil voeren en welke overlast de werkzaamheden met zich meebrengen.

Projectplan PO+

Overzicht van de planmatige onderhoudswerkzaamheden in combinatie met de verduurzamingsmaatregelen. Dit bestaat uit het technische plan (het bouwkundig gedeelte) en we beschrijven met welke sociale aspecten we rekening moeten houden. Dit is maatwerk per project. Het plan beschrijft de werkzaamheden die we aan de woningen in een woongebouw of buurt laten uitvoeren. Ook staat in het projectplan PO+ waarom Rijnhart Wonen de werkzaamheden uit wil voeren en welke overlast de werkzaamheden met zich meebrengen.

Redelijk voorstel

Schriftelijk voorstel bij sloop of renovatie waarin Rijnhart Wonen alle plannen toelicht aan de huurders. Een voorstel moet redelijk zijn als ten minste 70% van de huurders in het woongebouw met het voorstel instemt. Dit geldt alleen bij woongebouwen van 10 of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen. Met de huurders bedoelen we alleen die huurders die tijdens het aanbieden van het redelijk voorstel in het woongebouw wonen.

Reguliere huurovereenkomst:

Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 van het Burgerlijk Wetboek voor onbepaalde tijd. Hieronder valt in ieder geval niet:

- een huurovereenkomst die van korte duur is (artikel 7:232 lid 2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek);
- een tijdelijke huurovereenkomst;
- een huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar met een huurder die hoort bij een daartoe door de minister aangewezen groep in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;
- een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet.

Renovatie

Ingrijpende werkzaamheden aan de woning zoals gedeeltelijke vernieuwing door veranderingen of maatregelen die het woongenot vergroten in de zin van artikel 7:220 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Voorbeelden:

- het aanbrengen van energiebesparende maatregelen / gasloos maken van de woning,
- het aanbrengen van centrale verwarming,
- het verbeteren (meer dan het vervangen) van keuken, badkamer en toilet,
- het wijzigen van de indeling van de woning, waaronder aan- en uitbouw.

Renovatie in bewoonde staat

De renovatie waarbij de huurder in de woning kan blijven wonen en deze niet (geheel) hoeft te ontruimen.

Renovatie in onbewoonde staat

De renovatie die we niet in bewoonde staat kunnen laten uitvoeren. En waarbij de huurder de woning tijdens de werkzaamheden moet verlaten en ook tijdelijk de inboedel uit de woning moet halen. Het kan ook voorkomen dat we de huurovereenkomst beëindigen om dringend eigen gebruik.

Sloopbesluit

Het afbreken van een gebouw of woonblokken met mogelijk vervangende nieuwbouw. Daarbij beëindigen we de huurovereenkomst om dringend eigen gebruik.

Sociaal plan

Het sociaal plan is het document waarin zowel de relevante bepalingen uit het Sociaal Statuut als de specifieke en aanvullende regelingen voor de bewoners in een specifiek woongebouw of buurt staan. Dit maken we bij sloop- en renovatieprojecten en niet bij PO+-projecten.

Sociaal Statuut

Reglement in de zin van artikel 55b lid 1 Woningwet over de regelingen, waaronder financiële regelingen, bij sloop en renovatie.

Stadsvernieuwingsurgentie

Huurders van wie we de huurovereenkomst beëindigen, krijgen door de voorgenomen sloop / renovatie voorrang op een nieuwe huurwoning. We noemen dit stadsvernieuwingsurgentie. Dit is afgesproken in de Huisvestingsverordening van Holland Rijnland. Huurders komen vanaf de peildatum in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie, volgens de regels in de geldende Huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

Stemmotivatie

Beweegreden en argumenten die onderbouwen waarom een huurder er niet voor kiest om in te stemmen met ons redelijk voorstel.

Vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten

De bijdrage voor huurders van zelfstandige woningen die de overheid jaarlijks voor 1 maart bepaalt. In het Sociaal Statuut heet dit de verhuiskostenvergoeding.

Wisselwoning

Een tijdelijke woning die we beschikbaar stellen aan een huurder als de huurder de gehuurde woning door de werkzaamheden geheel moet ontruimen.

Woongenot bevorderende maatregelen

Maatregelen waarmee we extra comfort toevoegen aan de woning of waarmee we het woongenot vergroten. Voorbeelden zijn maatregelen waarbij we licht toevoegen aan de woning, de buitenruimte vergroten of de woning beter toegankelijk maken. Het gaat ook om isolerende maatregelen als deze leiden tot een lager energieverbruik.

Woonervaringsonderzoek

Het onderzoek dat Rijnhart Wonen voor de aanpak van woningen of een woongebouw in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep uitvoert. Hierin vragen we huurders wat hun onderhoudsklachten of -wensen zijn en we vragen naar hun ervaringen met de woonkwaliteit en -voorzieningen. Een anoniem gemaakt versie van de onderzoeksresultaten stellen we beschikbaar aan de betrokken huurdersvertegenwoordiging en op aanvraag aan de huurders.

Woonwensenonderzoek

Bij sloop- of renovatiewerkzaamheden waarbij we de huurovereenkomst beëindigen, doen we een woonwensenonderzoek. Dit gebeurt meestal via huisbezoeken. Het doel is om met iedere huurder in gesprek te gaan over zijn / haar woonwensen en uitleg te geven over verhuizen met een stadsvernieuwingsurgentie. En ook om mogelijke knelpunten in kaart te brengen.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

De wijzigingen of voorzieningen die de huurder heeft aangebracht nadat hij of zij in de woning is komen wonen en / of heeft overgenomen van de vorige huurder. En die na het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Deze horen niet bij de gehuurde woning.

Zoekprofiel

Omschrijving van de woonruimte (het woningtype en de woninggrootte) en de gemeenten waarvoor een stadsvernieuwingsurgente met voorrang in aanmerking komt, zoals vastgelegd in de geldende Huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

De regionale urgentiecommissie bepaalt het zoekprofiel. Wooncarrière is hierbij uitgesloten. Voorbeeld: een huurder die in een etagewoning woont, krijgt geen urgentie voor een eengezinswoning.

Bijlage 2

Regels woningtoewijzing bij beëindigen van de huurovereenkomst door sloop of renovatie

Voor het huren van een nieuwe sociale huurwoning gelden regels.

Dit zijn wettelijke toewijzingsregels over het huishoudinkomen en de gezinssamenstelling.

Voor huurders die een nieuwe sociale huurwoning gaan huren gelden inkomensgrenzen*.

Rijnhart Wonen moet 92,5% van haar sociale huurwoningen toewijzen aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 44.035,-
- Inkomensgrens meerpersoonshuishouden: € 48.625,-

Voor huurders met een middeninkomen die stadvernieuwingsurgentie hebben, maken we een uitzondering

Woningcorporaties mogen jaarlijks 7,5% van hun beschikbare sociale huurwoningen vrij toewijzen. Wij kiezen ervoor om huurders met een laag middeninkomen en een stadvernieuwingsurgentie ook een sociale huurwoning te laten huren. En verruimen de inkomensgrenzen naar de grenzen voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Passend toewijzen blijft hierbij wel van toepassing, wat betekent dat huurders geen woning kunnen krijgen met een huur onder de geldende aftoppingsgrenzen.

Voor de 7,5% vrije toewijzingsruimte gelden de volgende inkomensgrenzen**:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: tussen € 44.035,- en € 48.836,-
- Inkomensgrens meerpersoonshuishouden: tussen € 48.626,- en € 56.513,-







Huurders met een hoger inkomen kunnen geen sociale huurwoning huren bij Rijnhart Wonen

Zij voldoen wel aan de voorwaarden voor een huurwoning in de vrije sector. Dit zijn woningen met een huur boven de sociale huurgrens (€ 808,06 in 2023). Of voor een koopwoning.

* De overheid bepaalt de inkomensgrenzen en toewijzingsregels. De grenzen en regels die in de tekst staan, gelden in 2023 en kunnen dus veranderen.

** Rijnhart Wonen bepaalt de regels voor de 7,5% vrije toewijzingsruimte. De grenzen en regels die in de tekst staan, gelden in 2023 en kunnen dus veranderen. Als de overheid regelgeving over inkomensgrenzen of woningtoewijzing aanpast, of de regelgeving voor inkomensafhankelijke huurverhoging verandert, geldt het actuele huurbeleid van Rijnhart Wonen.

Regels woningtoewijzing

	Bij reguliere woningtoewijzing		Bij beëindigen huurovereenkomst door sloop of renovatie	
	Inkomensgrens	Maximale huur	Inkomensgrens	Maximale huur
	Tot en met € 25.475,-	≤ € 647,19	Tot en met € 25.475,-	≤ € 647,19
	Tussen € 25.475,- en € 44.035,-	≤ € 808,06	Tussen € 25.475,- en € 48.836,-	≤ € 808,06
	Tot en met € 25.075,-	≤ € 647,19	Tot en met € 25.075,-	≤ € 647,19
	Tussen € 25.075,- en € 44.035,-	≤ € 808,06	Tussen € 25.075,- en € 48.836,-	≤ € 808,06
	Tot en met € 34.575,-	≤ € 647,19	Tot en met € 34.575,-	≤ € 647,19
	Tussen € 34.575,- en € 48.625,-	≤ € 808,06	Tussen € 34.575,- en € 56.513,-	≤ € 808,06
	Tot en met € 33.800,-	≤ € 647,19	Tot en met € 33.800,-	≤ € 647,19
	Tussen € 33.800,- en € 48.625,-	≤ € 808,06	Tussen € 33.800,- en € 56.513,-	≤ € 808,06
	Tot en met € 34.575,-	≤ € 693,60	Tot en met € 34.575,-	≤ € 693,60
	Tussen € 34.575,- en € 48.625,-	≤ € 808,06	Tussen € 34.575,- en € 56.513,-	≤ € 808,06
	Tot en met € 33.800,-	≤ € 693,60	Tot en met € 33.800,-	≤ € 693,60
	Tussen € 33.800,- en € 48.625,-	≤ € 808,06	Tussen € 33.800,- en € 56.513,-	≤ € 808,06


 rijnhartwonen.nl

 info@rijnhartwonen.nl

 071 589 04 70
maandag tot en met donderdag
van 8.30 - 16.00 uur
vrijdag van 8.30 - 12.30 uur

* Buiten kantooruren kunt u ons in noodgevallen bereiken op ons telefoonnummer.

 **WEBCHAT**
maandag tot en met donderdag
van 8.30 - 16.00 uur
vrijdag van 8.30 - 12.30 uur

 **BEZOEKADRES**
Bolderikkamp 12, 2353 HM Leiderdorp
maandag tot en met donderdag
van 8.30 - 12.30 uur
vrijdag: gesloten

 **POSTADRES**
Rijnhart Wonen
Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp

 [rijnhart.wonen](https://www.facebook.com/rijnhart.wonen)

 [rijnhartwonen](https://twitter.com/rijnhartwonen)

 [rijnhart-wonen](https://www.linkedin.com/company/rijnhart-wonen)