NATIONAAL SLOOP- en RENOVATIESTATUUT

AEDES - WOONBOND

Voorwoord

De volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties is de komende jaren groot. De woningvoorraad moet worden uitgebreid, verduurzaamd en verbeterd. Dat gebeurt in veel gevallen in renovatietrajecten en in sommige gevallen ook door middel van sloop en vervangende nieuwbouw. Deze grote bouwopgave lukt alleen als de huidige bewoners goed worden betrokken in de te maken keuzes. Individuele belangen van bewoners kunnen daarbij afwijken van het collectieve belang van huurders en het belang van woningzoekenden. Zo kan (vervangende) nieuwbouw zorgen voor meer passend woningaanbod en meer kwalitatief betere, duurzame en betaalbare woningen. Dit neemt niet weg dat voor bewoners dergelijke sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten erg ingrijpend kunnen zijn. Daarom is het van groot belang om hen tijdig te betrekken. Transparante inspraakprocedures en besluitvormingsprocessen zijn hierbij cruciaal. Hiermee wordt geborgd dat de belangen van huurders, tijdens alle fases van het proces, goed worden meegewogen in de keuzes van corporaties.

Op lokaal niveau bestaan al goede voorbeelden van sociale statuten of kaderafspraken en deze kunnen als raamwerk voor het overlegproces tussen bewoners, huurdersvertegenwoordiging en corporatie blijven dienen. Om landelijk enige richting te geven, juist voor die corporaties waar nog geen standaard kader wordt gehanteerd, is in de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 afgesproken om een landelijk sociaal statuut op te stellen. Het statuut is tot stand gekomen na zorgvuldig overleg met Aedes en de Woonbond en wordt door hen de komende weken voor akkoord voorgelegd aan de achterban. In dit Nationaal sloop- en renovatiestatuut zijn randvoorwaarden voor huurders(vertegenwoordiging) opgenomen om de participatie op een zorgvuldige en transparante manier te organiseren en de rechten, plichten en verantwoordelijkheden voor alle betrokken partijen te beschrijven. De relatie en wederzijds vertrouwen tussen huurders(vertegenwoordiging) en corporatie staan hierbij centraal. Het uitgangspunt is dat bewoners en huurdersvertegenwoordiging vroegtijdig worden betrokken als een woningcorporatie vindt dat er in een wijk of complex iets moet gebeuren en is bedoeld om draagvlak te creëren onder betrokken bewoners. Hiermee kan uiteindelijk gekomen worden tot een zorgvuldig, breed gedragen besluit. Het belang van vroegtijdige betrokkenheid van huurders(vertegenwoordigingen) en hun positie in dergelijke ingrijpende trajecten wordt hiermee erkend en gewaarborgd. Hierbij is oog voor alle aspecten waarmee huurders in zo'n traject geconfronteerd worden, zoals de fysieke ingrepen aan de woningen, maar ook de sociale aspecten voor betrokken bewoners.

Wetgeving biedt al een formeel kader in het geval van sloop/nieuwbouw- of renovatietrajecten. Op grond van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen voor het slopen en ingrijpend renoveren van haar woningen en het hierbij betrekken van de betrokken bewoners. De wet stelt – met uitzondering van een regeling voor de verhuiskostenvergoeding – echter geen specifieke eisen aan de inhoud van zo'n reglement. Dit Nationaal sloop- en renovatiestatuut vult die ruimte in door een landelijke handreiking te bieden die als basis kan dienen voor woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeenten om verdere afspraken op lokaal niveau vast te leggen in een sociaal plan. Daarbij blijft uiteraard ruimte om afspraken zodanig in te vullen dat ze passen bij de specifieke lokale situatie en om andere afspraken te maken dan in dit statuut worden beschreven.

Belangrijk hierbij is dat het Nationaal sloop- en renovatiestatuut als het ware een fase toevoegt aan het traject dat nu niet altijd expliciet zo wordt gehanteerd: de oriëntatiefase. Deze fase beoogt de lokale praktijk te verrijken door betrokken bewoners en huurdersvertegenwoordiging eerder te betrekken en hun belangen vanaf het begin goed mee te wegen. Tevens wordt in hoofdstuk 3 van het Nationaal sloop- en renovatiestatuut inspiratie gegeven voor regelingen en voorzieningen (naast de wettelijk verplichte verhuiskostenvergoeding) waar in het sociaal plan afspraken over kunnen worden gemaakt. Wat kan worden afgesproken zal in de praktijk per project verschillen. Dit betreft bijvoorbeeld compensatie voor zelf aangebrachte voorzieningen, al dan niet tijdelijke vervangende woonruimte, vergoeding van schade en tijdelijke voorzieningen in bewoonde staat. Optioneel kan

men ook afspraken maken over bijvoorbeeld dubbele huren, hulp in natura, terugkeer in de oude wijk of buurt of huurgewenning. Met betrekking tot terugkeer is opgenomen dat – bij renovaties zonder behoud van de huurovereenkomst – in het sociaal plan wordt vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in het complex (of in de vervangende nieuwbouw) en zo ja onder welke voorwaarden. Als de huurder aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

H1 Algemene bepalingen

1.1.Inleiding

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij. De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van zo'n reglement, omdat de context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvinden lokaal en regionaal kan verschillen. De Woningwet schrijft dan ook voor dat de verhuurder over haar reglement dient te overleggen met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is en met de huurdersvertegenwoordiging.

Op lokaal niveau bestaan al goede voorbeelden van sociale statuten of kaderafspraken en deze kunnen als raamwerk voor het overlegproces tussen bewoners, huurdersvertegenwoordiging en corporatie blijven dienen. Om landelijk enige richting te geven, juist voor die corporaties waar nog geen standaard kader wordt gehanteerd, hebben Aedes, de Woonbond en de minister voor VRO in de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 met elkaar afgesproken een landelijke handreiking op te stellen. De intentie van deze handreiking is om een herkenbare én verdiepende gespreksagenda te hebben op basis waarvan corporaties in overleg met de huurdersvertegenwoordiging en gemeenten lokaal of regionaal in een reglement afspraken maken over de randvoorwaarden en de wijze waarop huurders en huurdersvertegenwoordiging inspraak hebben. Deze handreiking biedt de kaders voor de rechten, plichten en verantwoordelijkheden die alle partijen hierbij hebben. Deze kaders zijn uitgewerkt aan de hand van de verschillende fases van het (renovatie)proces: de oriëntatiefase, de uitwerkingsfase, de uiteindelijke uitvoeringsfase en de evaluatiefase.

Op basis van het lokale of regionale vastgestelde reglement stelt de corporatie vervolgens per project de specifiek voor dat project geldende regelingen en voorwaarden vast in een sociaal plan.

Het sociaal statuut staat niet op zichzelf, maar vormt een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving. Deze bestaande wet- en regelgeving is altijd van toepassing, ook op situaties waar het sociaal statuut niet geldt of niet in voorziet.

1.2. Voor welke projecten is het sociaal statuut van toepassing?

Het sociaal statuut is van toepassing op zowel complexmatige renovatieprojecten met behoud van de huurovereenkomst[1] als op sloop/nieuwbouwprojecten waarbij de huurovereenkomsten niet in stand kunnen blijven.

Het sociaal statuut is niet van toepassing in de volgende gevallen:

- Bij onderhoudswerkzaamheden (ook als deze ingrijpend zijn en/ of niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd).
- Bij individuele verbeterverzoeken van de huurder.
- In wooncomplexen met een tijdelijke bestemming[2] .
- Bij werkzaamheden die overwegend bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen die in beginsel binnen een week in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, voor zover de corporatie en huurdersorganisatie hierover afspraken hebben gemaakt. In deze situatie informeert de corporatie, vóórdat het besluit tot uitvoering kortdurende verduurzamingswerkzaamheden aan de huurders meedeelt, de huurdersvertegenwoordiging[3] over haar voorgenomen besluit. Daarbij verschaft de corporatie inzicht over de aard en omvang van de werkzaamheden en overlegt zij een realistische planning waaruit blijkt dat de werkzaamheden binnen een week in bewoonde

[1] Renovatie: Sloop met vervangende nieuwbouw dan wel gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW.

[2] Wooncomplexen met een tijdelijke bestemming: Woningen die gedurende een beperkte periode bewoond kunnen worden, zoals tijdelijke gebouwen, geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar en zogenaamde "Gemengde complexen " voor jonge mensen met een tijdelijk contract en de opvang spoedzoekers, statushouders en Oekraïners.

[3] Als bedoeld in hoofdstuk 2.1 onder 1.

staat kunnen worden uitgevoerd. Zo nodig maken corporatie en huurdersvertegenwoordiging nadere afspraken over het proces.

1.3 Op welke huurders is het sociaal statuut van toepassing?

Dit sociaal statuut is van toepassing op huurders met een reguliere huurovereenkomst voor een zelfstandige, dan wel onzelfstandige woning in een complex dat gesloopt gaat worden of waarin renovatiewerkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

Dit sociaal statuut is niet van toepassing op huurders:

- met een huurcontract dat eindigt om andere redenen dan voorgenomen sloop of bouwwerkzaamheden;
- met een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet
- met een gebruiksovereenkomst.

Ten aanzien van huurders:

- met een campuscontract[4];
- met een tijdelijke huurcontract voor een wisselwoning, tweede- of laatste kans contract, weeskinderenregeling, noodopvang, of tijdelijke huisvesting voor studie in een andere stad als bedoeld in artikel 22a van het RTIV;

worden in het sociaal plan per project specifieke afspraken gemaakt.

1.4 Toegankelijkheid

De corporatie zorgt ervoor dat het reglement als bedoeld in artikel 55b lid 1 Woningwet en het op het project betrekking hebbende sociaal plan digitaal toegankelijk is voor één ieder die hiervan kennis wil nemen.

[4] Campuscontract/Studentencontract: Huurovereenkomst met een student of promovendus als bedoeld in artikel 7:274d en 7:274e BW. De huurder moet de woning na afronding van de studie of promotie verlaten.

H2 Participatieproces

2.1 Oriëntatiefase: oriëntatie tot het beslismoment

De oriëntatiefase start op het moment dat de corporatie aan de huurdersvertegenwoordiging schriftelijk te kennen geeft dat voor een bepaald complex of locatie aanpassingen wenselijk zijn. Dat kan zijn dat het complex verbeteringen behoeft maar ook dat het pand niet langer in stand kan blijven en gesloopt moet worden. De huurders van de woningen die het betreft, dienen tijdig te worden geïnformeerd en betrokken. De oriëntatiefase kenmerkt zich door een overlegtraject tussen de corporatie, de huurdersvertegenwoordiging en de huurders van de desbetreffende woningen.

In deze fase is bovenal wederzijdse communicatie belangrijk. De corporatie gaat in gesprek met direct betrokkenen en er wordt gestreefd naar draagvlak onder de bewoners die het betreft. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging. Zo kan er uiteindelijk gekomen worden tot een breed gedragen besluit, waarbij voor een project de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming proberen te bereiken over de aanpak en een bijhorende sociaal plan.

Het proces tot het komen van een sloop- of renovatiebesluit van de corporatie verloopt via een aantal tussenstappen. Deze tussenstappen vormen gezamenlijk de oriëntatiefase en kunnen er als volgt uitzien. Zoals aangegeven betreft dit een leidraad, partijen zijn vrij om zelf vorm te geven aan de oriëntatiefase.

1) Direct na het starten van de oriëntatiefase onderzoekt de corporatie welke huurdersorganisatie(s) als gesprekspartner kan/kunnen dienen tijdens het proces en zal de corporatie afstemming zoeken met deze partij(en). Meestal zal dit de bewonerscommissie[5] zijn, maar bij gebreke daarvan wordt overlegd met de huurdersorganisatie. Wanneer er geen huurdersvertegenwoordiging bestaat, spant de corporatie zich actief in om te komen tot een huurdersvertegenwoordiging die voldoet aan de randvoorwaarden die de Wet op het overleg huurders verhuurder stelt. De corporatie informeert deze nieuw opgerichte huurdersvertegenwoordiging actief over het bestaan van de rechten en verplichtingen uit de (overleg)wet.

2) Nadat de corporatie vastgesteld heeft wie de overlegpartner(s) is/zijn, nodigt de corporatie de huurdersvertegenwoordiging uit voor een afstemmingsgesprek. De corporatie zal daarbij toelichten waarom er naar haar mening ingrepen of veranderingen onderzocht moeten worden. Ook wordt met elkaar besproken hoe de corporatie de huurdersvertegenwoordiging en huurders bij de totstandbrenging van de plannen zal betrekken. In dit afstemmingsgesprek proberen de corporatie en huurdersvertegenwoordiging concrete afspraken te maken over het participatieproces. Ook wijst de corporatie erop dat de huurdersvertegenwoordiging het recht heeft om een ondersteuner te kiezen. De uitkomst(en) van het afstemmingsgesprek worden schriftelijk vastgelegd. Ook wanneer partijen – onverhoopt – niet tot procesafspraken kunnen komen, wordt dit schriftelijk vastgelegd.

3) Na dit gesprek worden het voornemen van de corporatie tot een aanpak en de met de huurdersvertegenwoordiging gemaakte procesafspraken gedeeld met de betrokken huurders. Tegelijkertijd wordt aangekondigd dat deze huurders naar hun mening en voorkeuren zal worden gevraagd. De consultatie zal volgen in de vorm van een bewonersonderzoek. Tijdens dit onderzoek worden de betrokken bewoners gevraagd naar hun woonwensen. De corporatie informeert daarna de huurdersvertegenwoordiging en de betrokken huurders over de uitkomsten van het bewonersonderzoek.

4) De corporatie onderzoekt daarnaast de haalbaarheid van de voorgenomen ingrepen tenminste op financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid. De uitkomsten van dit onderzoek worden gedeeld met de huurdersvertegenwoordiging.

[5] Bewonerscommissie: Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan artikel 1, onderdeel f, onder 2° tot en met 4° van de Overlegwet (zie ook huurderskoepel). Een bewonerscommissie kan tijdelijk actief zijn voor de duur van het project.

5) De corporatie en de huurdersvertegenwoordiging bespreken de uitkomsten van het bewonersonderzoek en de uitgevoerde haarbaarheidsonderzoeken met de huurdersvertegenwoordiging, waarbij alle belangen worden afgewogen en de wensen op haalbaarheid worden getoetst.

6) Het resultaat van het proces, op basis van alle uitgevoerde onderzoeken, consulatie(s) en gesprekken met de huurdersvertegenwoordiging is een besluit op hoofdlijnen van de corporatie. De oriëntatiefase eindigt met het streven om zoveel mogelijk tot een gezamenlijk standpunt met betrekking tot de aard van de noodzakelijke ingreep (sloop/renovatie met of zonder voortzetting van de huurovereenkomst) te komen. Ook gemaakte afspraken over praktische zaken en de wijze van omgang met elkaar worden vastgelegd.

Centraal in deze oriëntatiefase staat, naast het overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging, ook het informeren van de bewoners die het betreft en streven naar draagvlak onder de huurders van het betreffende complex of de betreffende complexen. Volgens dit nationaal sloop- en renovatiestatuut volstaat het dus niet om in de oriëntatiefase een voorgenomen aanpak op hoofdlijnen overeen te komen met de huurdersvertegenwoordiging, zonder dat de betrokken huurders op de hoogte zijn van of inbreng hebben kunnen geven op de sloop- of renovatieplannen.

2.2 Uitwerkingsfase: van besluit op hoofdlijnen tot uitvoering

Deze fase vangt aan met een concreet besluit van de corporatie omtrent de uit te voeren ingrepen. Het verdere verloop van het participatieproces hangt af van de beslissing die is gevallen (renovatie of sloop/nieuwbouw).

Renovatie

De corporatie heeft besloten over te gaan tot sloop en/of renovatie met voortzetting van de huurovereenkomsten.

1) De corporatie en huurdersvertegenwoordiging werken het besluit uit in een schriftelijk renovatievoorstel aan alle betrokken huurders.
   - In het voorstel vermeldt de corporatie de aard van de werkzaamheden en de gevolgen voor de huurder. De corporatie geeft daarbij onder meer inzicht in de geschatte duur van de werkzaamheden, de mate van de verwachten overlast, de eventuele huurverhoging en vergoedingen overeenkomstig het sociaal plan.
   - In het voorstel licht de corporatie toe welke overwegingen tot het renovatiebesluit hebben geleid en in hoeverre de uitkomsten van het bewonersonderzoek daarin zijn meegewogen.
   - In het voorstel vermeldt de corporatie dat met de huurdersvertegenwoordiging wel of niet overeenstemming is bereikt over het voorliggende voorstel en wat dat voor de huurder betekent.
   - In het voorstel maakt de corporatie duidelijk welke werkzaamheden aangemerkt worden als 'renovatiewerkzaamheden' waarvoor formeel medewerking wordt gevraagd en welke werkzaamheden zijn aan te merken als 'dringende werkzaamheden' waarvoor de huurder sowieso medewerking moet verlenen.
   - In het voorstel vermeldt de corporatie wat de gevolgen voor de huurder zijn als hij met het voorstel tot renovatie instemt, niet instemt of niet reageert.

2) De corporatie legt vervolgens het concept renovatievoorstel ter advisering voor aan de huurdersvertegenwoordiging. De huurdersvertegenwoordiging brengt advies uit en betrekt de overige huurders bij haar standpuntbepaling.

3) Daarna stuurt de corporatie het renovatievoorstel aan alle betrokken huurders met het verzoek binnen een bepaalde termijn schriftelijk in te stemmen met het voorstel. Huurders worden geacht hun medewerking aan de renovatie te verlenen wanneer het voorstel redelijk is.

4) Als 70% van de huurders schriftelijk heeft ingestemd met het voorstel informeert de corporatie schriftelijk alle huurders en wijst de huurders die niet hebben ingestemd op de mogelijkheid om binnen 8 weken aan de rechter te vragen de redelijkheid van het voorstel te beoordelen. De corporatie gaat daarbij actief in gesprek met huurders die op grond van individuele en persoonlijke omstandigheden bezwaar maken tegen een renovatievoorstel om een juridische procedure zoveel mogelijk te voorkomen. Ook informeert de corporatie die huurders dat als zij dat niet doen, zij geacht worden alsnog te hebben ingestemd met het renovatievoorstel. Zij zijn dan alsnog verplicht medewerking te verlenen aan de werkzaamheden.

5) Als minder dan 70% van de huurders heeft ingestemd met het renovatievoorstel kan de corporatie ofwel het voorstel aan de huurders aanpassen en opnieuw om medewerking vragen, ofwel zich tot de rechter wenden met het verzoek zich uit te laten over de redelijkheid van het voorstel.

Sloop/nieuwbouw

De corporatie heeft besloten over te gaan tot sloop of renovatie met beëindiging van de huurovereenkomsten. Corporatie en huurdersvertegenwoordiging werken het besluit uit in een Sociaal Plan voor herhuisvesting.

1) De corporatie kondigt het voornemen tot sloop/renovatie aan en deelt hierbij mee wat de gevolgen zullen zijn voor de huurder.
   - In het sociaal plan licht de corporatie toe welke overwegingen tot het sloopbesluit hebben geleid en in hoeverre de uitkomsten van het bewonersonderzoek daarin zijn meegewogen.
   - In het sociaal plan vermeldt de corporatie dat met de huurdersvertegenwoordiging wel of niet overeenstemming is bereikt over de gemaakte keuze voor sloop/nieuwbouw.
   - In het sociaal plan vermeldt de corporatie de gevolgen voor de huurder. De corporatie geeft daarbij onder meer inzicht in de termijnen, vervangende woonruimte, de eventuele stadsvernieuwingsurgentie en schade- en verhuiskostenvergoedingen overeenkomstig het met sociaal plan.
   - In het sociaal plan vermeldt de corporatie dat er verhuisgesprekken gevoerd gaan worden. In deze verhuisgesprekken wordt in gesprek gegaan met de huurder om samen te kijken naar de mogelijkheden om vervangende woonruimte te vinden en om ondersteuning te bieden waar nodig.
   - In het sociaal plan vermeldt de corporatie dat de huurder later een formele huuropzegging zal ontvangen.

2) De corporatie legt het sociaal plan ter advisering voor aan de huurdersvertegenwoordiging. De huurdersvertegenwoordiging brengt advies uit en betrekt de overige huurders bij haar standpuntbepaling.

3) De corporatie gaat vervolgens huisbezoeken inplannen en voorlichting geven aan de huurders en actief bemiddelen bij het vinden van passende[6] vervangende woonruimte.

4) De volgende stap is dat de corporatie de huur schriftelijk opzegt:
   - In de opzeggingsbrief worden de gronden van de opzegging vermeld.
   - In de opzeggingsbrief worden de huurders gevraagd binnen 6 weken in te stemmen met beëindiging van hun huurovereenkomst.
   - In de opzeggingsbrief vermeldt de corporatie wat de gevolgen voor de huurder zijn als hij met de opzegging instemt, niet instemt of niet reageert.

5) Als de huurder niet binnen 6 weken met het voorstel heeft ingestemd of reeds zelf vrijwillig de huur heeft opgezegd kan de corporatie zich tot de rechter wenden met het verzoek om de huurovereenkomst te beëindigen.

[6] Passend: een woning die voor wat betreft woninggrootte, woningtype en huurprijs voldoet in relatie tot de grootte, het type en het inkomen van de huurder conform de geldende Huisvestingsverordening van de gemeente en de Woningwet.

6) Ondertussen blijft de corporatie in gesprek met de huurders die nog niet hebben ingestemd om te kijken waar zij ondersteuning kunnen bieden bij het vinden van nieuwe huisvesting.

2.3 Uitvoeringsfase: van begin werkzaamheden tot en met oplevering

De betrokkenheid van de huurder verschilt erg per project. Zo ook in de fase van realisatie/uitvoering. Daarom zal dit in het Sociaal Plan worden bepaald. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal de corporatie een vinger aan de pols houden bij de huurders. De corporatie zal nauw betrokken blijven bij de betrokken huurders en hen en de omgeving op de hoogte houden van de stand van zaken en de voortgang. Ook draagt de corporatie zorg voor contact tussen betrokken huurders en de uitvoerder van de werkzaamheden. Bij oplevering dient aandacht te zijn voor eventuele schades of opleverpunten en snelle afhandeling daarvan.

2.4 Evaluatiefase: van oplevering tot nieuwe bewoning

Deze fase zal gaan over het evalueren van het proces van bewonersparticipatie en over de samenwerking tussen corporatie en huurder. Of deze evaluatie zinvol en wenselijk is hangt af van de aard en omvang van de uitgevoerde werkzaamheden en de behoefte van de huurdersvertegenwoordiging. De manier waarop de evaluatie plaatsvindt verschilt per project, een manier om het te doen is een enquête die loopt via de huurdersvertegenwoordiging. Bij renovatie vindt er door de corporatie in de praktijk een evaluatie plaats na de eindoplevering. Bij sloop kan het proces zelf worden geëvalueerd: bijvoorbeeld over de stadsvernieuwingsurgentie, hulp vanuit de corporatie of in hoeverre de huurders betrokken zijn geweest.

H3 Regelingen voor huurders

Per project stelt de corporatie na afstemming met huurdersvertegenwoordiging een sociaal plan op, zoals hierboven beschreven in H 2.2. In het sociaal plan staan de regelingen en voorzieningen waar de huurders gebruik van kunnen maken. In een sociaal plan moeten in ieder geval afspraken gemaakt worden over het wettelijk recht op een verhuiskostenvergoeding als de huurder niet in de woning kan blijven wonen. Daarnaast kunnen in een sociaal plan afspraken worden gemaakt over compensatie voor zelf aangebrachte voorzieningen, al dan niet tijdelijke vervangende woonruimte, vergoeding van schade en tijdelijke voorzieningen bij werkzaamheden in bewoonde staat. Optioneel kan men ook afspraken maken over bijvoorbeeld dubbele huren, hulp in natura, terugkeer of huurgewenning.

Wat afgesproken kan worden verschilt per soort project.

3.1 Regeling bij renovatie met behoud van huurovereenkomst

<u>Werkzaamheden in bewoonde staat</u>

1) Bij werkzaamheden in bewoonde staat wordt in het /renovatievoorstel? afgesproken hoeveel dagen de werkzaamheden in een woning plaatsvinden en hoe met de huurders gecommuniceerd wordt tijdens de werkzaamheden.
   Wanneer de werkzaamheden uitlopen voorbij de termijn die in het sociaal plan is afgesproken, heeft de corporatie de plicht om de bewonerscommissie hierover te informeren en in gesprek te gaan.

2) In het sociaal plan zal duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en te houden voor de duur van de werkzaamheden.

<u>Vervangende woonruimte</u>

3) Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten, neemt de corporatie in haar voorstel ook de vervangende woonruimte op. Dit kan gaan om een wisselwoning, maar een logeerwoning, hotel of iets dergelijks is ook mogelijk.

4) In het geval dat de werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd zal in het sociaal plan duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de woning moet leeg maken.

5) De netto woonlasten van een wisselwoning (huur + servicekosten + stookkosten – huurtoeslag) zijn bij aanvang van de wisselwoningovereenkomst niet hoger dan de netto woonlasten van de oude woning, tenzij de wisselwoning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt.

6) Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning moet hij de wisselwoning schoon en in oorspronkelijke staat opleveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris wordt de schade door de huurder vergoed.

   De huurder heeft voor de verhuizing van en naar de wisselwoning ten minste twee weken de tijd.

<u>Verhuiskostenvergoeding bij renovatie</u>

7) Als een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde zal de corporatie de huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en

inrichtingskosten, tenzij de corporatie door het ter beschikking stellen van een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning een redelijke en passende voorziening heeft getroffen die meebrengt dat de huurder zelf geen verhuis- en herinrichtingskosten hoeft te maken. (ECLI:NL:HR:2022:493 (Portaal II).De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het sociaal plan. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft het jaarlijks door de minister vastgestelde minimumbedrag als uitgangspunt genomen.

8) Als algemeen uitgangspunt geldt dat de huurder per renovatieproject slechts éénmaal aanspraak kan maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.

9) In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Stadsvernieuwingsurgentie bij behoud van huurovereenkomst

10) Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is bij renovatie die in onbewoonde staat wordt uitgevoerd om middels een stadsvernieuwingsurgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal de corporatie de huurder hier op wijzen en de huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie. Indien de huurder hiervan gebruikt maakt zijn de regelingen van dit hoofdstuk 3.1. niet langer van toepassing op de betreffende huurder. De huurder kan dan aanspraak maken op de regelingen van hoofdstuk 3.2.

Overige vergoedingen en hulp in natura

11) De corporatie zal in het sociaal plan een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die de corporatie laat uitvoeren.

12) De corporatie kan huurders ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld door hulp bij tijdelijke verhuizing of herinrichting of door het ter beschikking stellen van middelen en materialen. In het sociaal plan zal worden opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

3.2 Regeling bij sloop of renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst

Stadsvernieuwingsurgentie

13) Indien het op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening mogelijk is om middels een stadsvernieuwingsurgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal de corporatie zorgdragen voor de aanvraag van de urgentie en de inschrijving bij de verantwoordelijke instantie voor woonruimte bemiddeling. De corporatie betaalt de kosten van inschrijving.

14) Daarmee heeft de huurder één tot anderhalf jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden. Stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op het platform van het woonruimteverdeelsysteem.

15) De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van passende vervangende woonruimte.

Terugkeer

16) Bij renovaties zonder behoud van huurovereenkomst wordt in het sociaal plan vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in het complex (of in de vervangende nieuwbouw) en zo ja

onder welke voorwaarden. Als de huurder aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

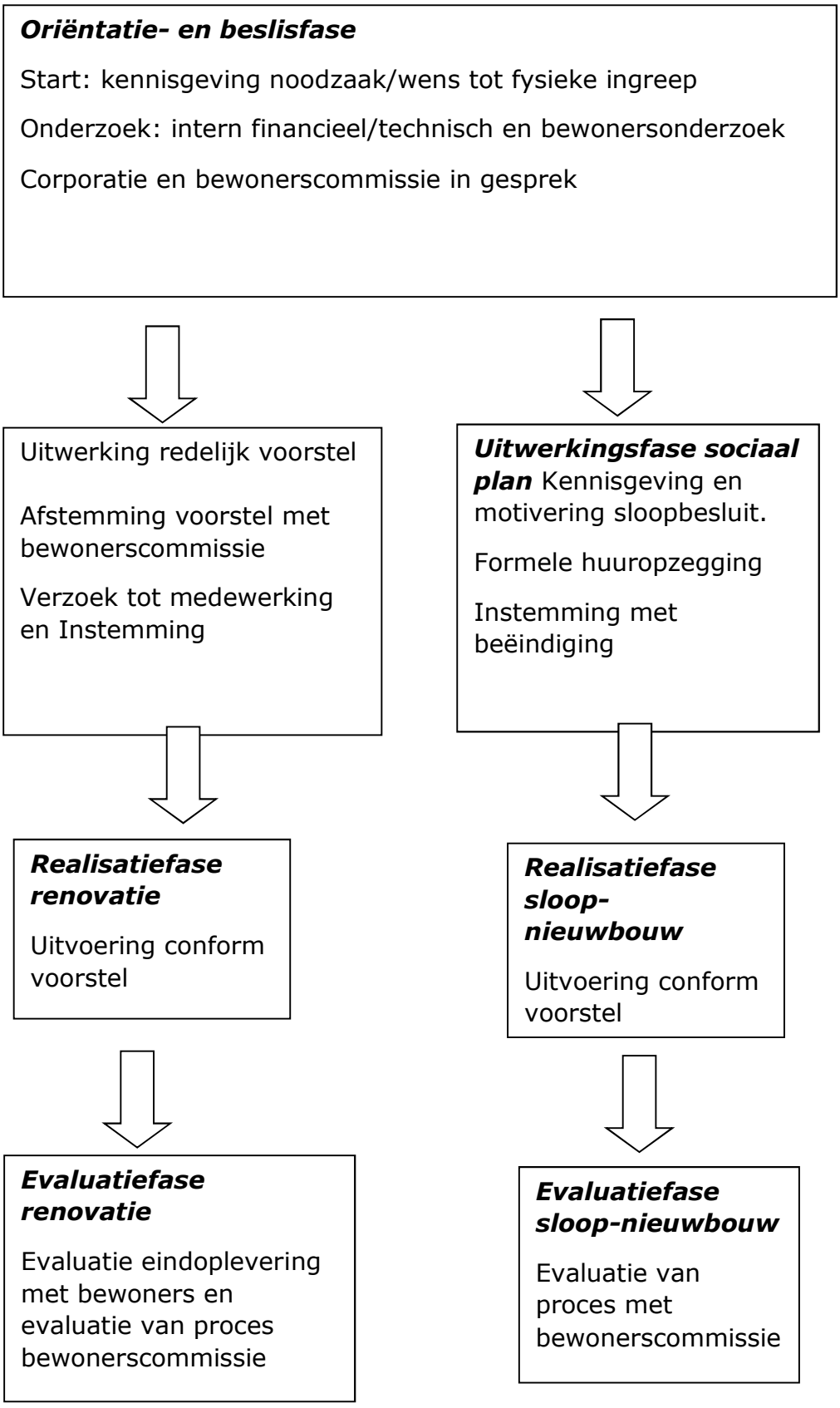
Huurgewenning

17) De corporatie kan in het sociaal plan een huurgewenningsbijdrage beschikbaar stellen, stapsgewijs verdeeld over een aantal van tevoren vastgestelde jaren, zodat huurders kunnen wennen aan een eventuele huurverhoging.

Verhuiskostenvergoeding bij sloop/renovatie zonder behoud van de huurovereenkomst

18) De corporatie zal de huurder een tegemoetkoming aanbieden in de verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het sociaal plan. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, het jaarlijks door de minister vastgestelde minimumbedrag als uitgangspunt genomen.

19) De huurder kan in beginsel slechts éénmaal aanspraak maken op een tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het eventuele gebruik van een wisselwoning en het aantal keren dat hij verhuist. In bijzondere omstandigheden kunnen afwijkende afspraken gemaakt worden.

20) In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Bijlage: Grafische weergave van participatieproces