

WOON

OP

MAAT



SOCIAAL STATUUT

WOONOPMAAT

15 december 2025

Sociaal Statuut inzake sloop- en/of renovatie Woonopmaat

Tot stand gekomen in overleg met gemeenten Heemskerk en Beverwijk en de Huurdersorganisatie.

Het sociaal statuut vormt het algemeen kader voor vastgoedprojecten. Project-specifieke uitwerking of project-specifieke aanvullingen worden vastgelegd in het sociaal projectplan.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding en algemene bepalingen	1
<i>Inleiding.....</i>	<i>1</i>
<i>Algemene bepalingen.....</i>	<i>1</i>
<i>Artikel 1 – Vaststelling en looptijd.....</i>	<i>2</i>
<i>Artikel 2 – Toepassingsgebied</i>	<i>2</i>
2. Proces, betrokkenheid en informatieverstrekking	4
<i>Artikel 3 – Proces en betrokkenheid Huurdersorganisatie en bewoners.....</i>	<i>4</i>
<i>Start of onderzoeksfase.....</i>	<i>4</i>
<i>Haalbaarheidsfase.....</i>	<i>4</i>
<i>Uitvoeringsfase.....</i>	<i>5</i>
<i>Evaluatiefase</i>	<i>6</i>
<i>Artikel 4 – Algemene informatieverstrekking.....</i>	<i>6</i>
<i>Artikel 5 – Informatie gedurende uitvoering</i>	<i>9</i>
<i>Artikel 6 – Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning.....</i>	<i>9</i>
3. Vervangende huisvesting, tijdelijk of permanent.....	11
<i>Artikel 7 – Uitgangspunten vervangende huisvesting.....</i>	<i>11</i>
4. Leefbaarheid.....	16
<i>Artikel 8 – Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie.....</i>	<i>16</i>
<i>Artikel 9 – Leefbaarheid</i>	<i>16</i>
5. Vergoedingen	18
<i>Artikel 10 – Vergoedingen algemeen</i>	<i>18</i>
<i>Artikel 11 – (Ongemakken)vergoeding bij renovatie.....</i>	<i>18</i>
<i>Artikel 12 – Verhuiskostenvergoeding bij sloop</i>	<i>18</i>
<i>Artikel 13 – Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)</i>	<i>20</i>
<i>Artikel 14 – Huurgewenning en regels met betrekking tot huurprijs bestaande woning bij sloop.....</i>	<i>21</i>
<i>Artikel 15 – Overige vergoedingen en hulp in natura.....</i>	<i>22</i>
6. Slotbepalingen.....	23
<i>Artikel 16 – Spijtoptanten.....</i>	<i>23</i>
<i>Artikel 17 – Geschillenregeling.....</i>	<i>23</i>
<i>Artikel 18 – Hardheidsclausule</i>	<i>23</i>
7. Begrippen en definitielijst.....	24

1. Inleiding en algemene bepalingen

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn corporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen (zoals een renovatie) aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden.

Woonopmaat heeft een Sociaal Statuut dat dateert uit 2020. Dit is tot stand gekomen in overleg met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk. En met positief advies van de Huurdersorganisatie.

Inleiding

In 2024 is na zorgvuldig overleg met Aedes en de Woonbond het Nationaal Sloop- en Renovatiestatuuut tot stand gekomen. In het statuut onderschrijven beide organisaties het belang van vroegtijdige betrokkenheid van de huurders en de huurdersorganisatie. Dat belang wordt ook onderschreven door Woonopmaat. Dit en het feit dat het huidige statuut stamt uit 2020 is aanleiding tot het vernieuwen van het statuut.

Het sociaal statuut staat niet op zichzelf, maar vormt een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving. En is verbonden met de andere beleidsdocumenten die bij Woonopmaat basis zijn voor vastgoedprojecten, zoals het investeringsstatuut.

Algemene bepalingen

Dit sociaal statuut vormt de basis voor het in overleg met een klankbordgroep op te stellen specifiek projectmatig sociaal plan waarin aanvullende of specifieke afspraken voor een specifiek vastgoedproject worden vastgelegd. Het sociaal statuut is het kader voor de renovatie en sloop/nieuwbouwprojecten van Woonopmaat. In deze regeling zijn de overkoepelende afspraken vastgelegd tussen Woonopmaat en de Huurdersorganisatie met goedkeuring van de gemeenten Heemskerk en Beverwijk voor afzonderlijk renovatie of sloop/nieuwbouw project.

Bepaalde afspraken gelden specifiek voor een renovatie- of sloop/nieuwbouwproject en worden afzonderlijk aangegeven.

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

- Bij reguliere 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 ¹
- Bij werkzaamheden die overwegend bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen; die in beginsel binnen één week in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd en; voor zover Woonopmaat en de Huurdersorganisatie hierover afspraken hebben gemaakt. In deze situatie informeert de Woonopmaat de Huurdersorganisatie over haar voorgenomen besluit. Voordat zij het besluit tot uitvoering kortdurende werkzaamheden aan de huurders meedeelt. Daarbij geeft Woonopmaat inzicht over de aard en de omvang van de werkzaamheden. En overlegt zij een realistische planning waaruit blijkt dat de werkzaamheden binnen een week in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd. Zo nodig maken Woonopmaat en de Huurdersorganisatie nadere afspraken over het project-specifieke plan over het proces.

¹Wooncomplexen met een tijdelijke bestemming: Woningen die gedurende een beperkte periode bewoond kunnen worden, zoals tijdelijke gebouwen, geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar

Artikel 1 – Vaststelling en looptijd

- 1.1 Dit reglement is vastgesteld op **15 december 2025** door de bestuurder van Woonopmaat na overleg met de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin Woonopmaat actief is, te weten Heemskerk en Beverwijk, en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, de Huurdersorganisatie. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 2 – Toepassingsgebied

- 2.1 Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Woonopmaat die onderwerp zijn van een besluit tot sloop en/of renovatie. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept.

2.2 Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit reglement wanneer zij:

- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in een complex dat gesloopt gaat worden of waarin renovatiewerkzaamheden uitgevoerd gaan worden en;
- in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
- niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten².

2.3 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 tijdelijk 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.

² Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

2. Proces, betrokkenheid en informatieverstrekking

Woonopmaat hanteert voor renovatie- en sloopp projecten een investeringsstatuut zoals vastgesteld in juli 2025. Hierin staat onder meer beschreven welke fases worden doorlopen bij een project. En hoe de betrokkenheid van bewoners en huurdersorganisatie is geregeld in de verschillende fases.

Artikel 3 – Proces en betrokkenheid Huurdersorganisatie en bewoners

Woonopmaat heeft een portefeuillestrategie voor een periode van 10 jaar. Deze wordt periodiek geactualiseerd. De portefeuillestrategie gaat over alles, wat met de ontwikkeling van de woningvoorraad te maken heeft. Bijvoorbeeld over hoeveel woningen er nodig zijn over 10 jaar. Het gaat ook over de kwaliteit van de woningen. Het proces tot het komen van een sloop of renovatiebesluit verloopt via een aantal stappen of fases.

Start of onderzoeksfase

De assetmanager brengt een startbesluit in, in het MT. Na besluitvorming geeft de manager Vastgoed opdracht voor onderzoek. Onderdeel van de onderzoeken is het bewonersonderzoek.

3.1 Betrokkenheid start of onderzoeksfase

Aan het begin van deze fase wordt een kernteam opgericht bestaande uit een projectregisseur en een bewonersbegeleider. Het kernteam is het aanspreekpunt voor bewoners en het Huurdersorganisatie. In de start of onderzoeksfase informeert Woonopmaat schriftelijk en/of de huurdersorganisatie van de op handen zijnde onderzoeken. Informeert bewoners van de woningen behorende tot het project.

Bewoners ontvangen een vragenlijst en krijgen een uitnodiging om mee te praten tijdens een kennis op tafelgesprek. De resultaten van de uitslagen worden gedeeld met bewoners en huurdersorganisatie. Aan het eind van deze fase wordt in principe een klankbordgroep opgericht. Alleen in het geval het project aansluitend doorgang vindt. Als project later start wordt t.z.t een klankbordgroep opgericht in de volgende fase.

Haalbaarheidsfase

Op basis van alle onderzoeken en aanwezige informatie wordt een scenario bepaald. Dat kan zijn in stand houden zonder ingreep, verbeteren of transformeren combi van deze scenario'. Dat wordt vertaald in een haalbaarheidsbesluit. Na het besluit start de haalbaarheidsfase waarin het kernteam de aanbesteding start en het besluit verder uitwerkt.

3.2 Betrokkenheid haalbaarheidsfase

In deze fase wordt een klankbordgroep opgericht als deze nog niet actief is. Het kernteam heeft terugkerend overleg met de klankbordgroep en de huurdersorganisatie. In deze fase worden in overleg afspraken vastgelegd in het sociaal projectplan en worden eventuele keuzes voorgelegd. De aannemer is bekend en deelt het goedgekeurde uitvoeringsplan met de klankbordgroep. In geval van renovatie wordt in deze fase het redelijk voorstel voor de huurders opgemaakt en besproken.

Onderdeel van het redelijk voorstel zijn het sociaal projectplan en het uitvoeringsplan. En worden bewoners geïnformeerd over de voortgang. In geval van renovatie is de klankbordgroep actief betrokken bij het creëren van draagvlak. In artikel 5 staat meer beschreven over de informatieverstrekking. In geval van renovatie wordt in deze fase minimaal 70% akkoord gehaald op redelijk voorstel. Bij goedkeuring wordt het investeringsbesluit genomen.

Als het redelijk voorstel niet akkoord is bevonden door 70% of meer van de betrokken huurders, gaat het kernteam in gesprek met de klankbordgroep. En kijkt of redelijk voorstel redelijk is of moet worden aangepast. Als redelijk wordt geacht kan wettelijke procedure worden gevolgd.

Uitvoeringsfase

Het sociaal projectplan is goedgekeurd. Het investeringsbesluit is genomen. Als van toepassing zijn huurders akkoord met redelijk voorstel. En kan de aannemer starten met de werkzaamheden.

In geval een van sloop wordt na investeringsbesluit het sloopbesluit genomen. En worden op basis van de peildatum de wettelijke vergoeding van kracht en herstructureringsvergunning. De herhuisvesting gaat van start.

3.3 Betrokkenheid uitvoeringsfase

In geval van renovatie vindt er regelmatig een klankbordgroep overleg plaats over de start en de uitvoer van de werkzaamheden. De bewonersbegeleider van de aannemer en Woonopmaat hebben een actieve rol in het contact met de bewoners. Het kernteam blijft aanspreekpunt over allerlei zaken anders dan de dagelijkse gang van zaken. De klankbordgroep is in deze fase zeer actief als de ogen en oren van de wijk en geven vroegtijdig aan als uitvoer niet naar behoren verloopt.

In geval van sloop is er overleg met de klankbordgroep onder meer over de herhuisvesting, de sloop en de nieuwbouwplannen. De huurdersorganisatie ziet toe op naleving van het sociaal statuut en het sociaal projectplan.

Evaluatiefase

Na afronding van de uitvoeringsfase wordt het project geëvalueerd. En worden verbeterpunten opgesteld voor een volgend project.

4.4 Betrokkenheid evaluatiefase

In deze fase vindt een bewonerstevredenheidsonderzoek plaats door het KWH. De resultaten van dit onderzoek worden gedeeld met de klankbordgroep en de huurdersorganisatie. Tijdens een overleg worden de resultaten besproken. Tijdens een afrondend overleg met de klankbordgroep en de huurdersorganisatie wordt ook de klankbordgroep bevraagd op ervaringen en verbeterpunten. Na dit gesprek nemen we afscheid van de klankbordgroep.

Artikel 4 – Algemene informatieverstrekking

Woonopmaat streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Woonopmaat streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die Woonopmaat met de Huurdersorganisatie heeft gesloten. Informatie wordt gedeeld en besproken met de klankbordgroep van desbetreffend project. Woonopmaat geeft bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aan of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

4.1 Renovatie - informatieverstrekking

4.1.1 Huurder is gehouden om Woonopmaat in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Woonopmaat hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complex matige renovatie – waarbij ten minste 10 woongelegenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de Woonopmaat vermoed redelijk te zijn als tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt. Het redelijk voorstel komt tot stand in samenwerking met de klankbordgroep en een afvaardiging van de Huurdersorganisatie.

4.1.2 Woonopmaat maakt in haar voorstel duidelijk welke verbeteringen zij in het gehuurde wil doorvoeren. En geeft daarbij aan of deze verbeteringen - bijvoorbeeld plaatsen van

zonnepanelen of aanbrengen van bepaalde installaties een huurverhoging met zich meebrengen. Of een bijdrage vragen in de servicekosten. En als dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook geeft Woonopmaat in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aan. Dat gebeurt in de vorm van een uitvoeringsplan. De planning is altijd onder voorbehoud.

- 4.1.3 Als er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, wordt dit door Woonopmaat in het voorstel uiteengezet en zoveel mogelijk gespecificeerd.
- 4.1.4 Als optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, maakt Woonopmaat in haar voorstel duidelijk welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken. En welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden. Als deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, specificeert Woonopmaat dat in het voorstel. De keuzes bepaalt Woonopmaat in overleg met de klankbordgroep en de Huurdersorganisatie.
- 4.1.5 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het sociaal projectplan worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek plaatsvindt. Al dan niet in de vorm van een huisbezoek, om hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan Woonopmaat, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 4.1.6 In haar voorstel geeft Woonopmaat aan of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt. Deze afspraken leggen we na overleg met de klankbordgroep vast in het sociaal projectplan. De vergoeding is nooit in de vorm van een geldbedrag.
- 4.1.7 Zodra duidelijk is dat Woonopmaat voldoende instemming van haar huurders heeft op haar voorstel, deelt zij dit aan haar huurders schriftelijk mee, waarbij zij, als van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden geeft. De huurder die niet akkoord gaat heeft 8 weken na de schriftelijke mededeling de tijd om bezwaar te maken tegen het voorstel.

4.2 Sloop - Informatieverstrekking

4.2.1 In geval van sloop is de klankbordgroep zo vroeg mogelijk betrokken. Zie artikel 4.1.1. Om zodoende bewoners mee te nemen in dit ingrijpende besluit. Woonopmaat geeft een gedegen onderbouwing van het sloopbesluit. Als een huurder bezwaar aantekent, is sloop evengoed mogelijk als de rechter op vordering van Woonopmaat bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.

4.2.2 Woonopmaat informeert, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit gebeurt in eerste instantie schriftelijk, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of desgewenst in de vorm van een huisbezoek.

4.2.3 In het gesprek wordt het volgende besproken:

- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door Woonopmaat;
- het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
- het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- uitleg over inschrijven en urgentie via mijn woonservice.nl
- het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.; (zie voorwaarden in artikel 3)
- het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd.

4.2.4 Woonopmaat ondersteunt huurder met informatie en tips bij het zoeken naar een nieuwe woning. Als het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om met een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, wijst Woonopmaat hier op en ondersteunt waar mogelijk de huurder bij het aanvragen van deze urgentie.

- 4.2.5 Woonopmaat gaat over tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 5 – Informatie gedurende uitvoering

- 5.1 Woonopmaat stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie het vaste aanspreekpunt voor de huurder zijn. De contactpersoon voert, als dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder is deze behulpzaam bij alle procedures en regelingen.
- 5.2 In overleg met de klankbordgroep wordt in het specifieke sociaal projectplan opgenomen of er een spreekuur noodzakelijk is. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van Woonopmaat, een telefoonnummer of mailadres open voor vragen en klachten van de huurders.
- 5.3 Woonopmaat informeert huurders (en omwonenden) regelmatig door middel van een (digitale)nieuwsbrief over de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan. Bewoners van omringende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

Artikel 6 – Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

- 6.1 In geval van sloop dient huurder de woning leeg aan Woonopmaat op te leveren.
- Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het sociaal projectplan vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, volgens hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden. De peildatum is afhankelijk van de instemming door de gemeente op het voornemen om te slopen.
- Bij opzegging, door huurder of Woonopmaat, na de in het sociaal projectplan vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd:
- bezemschoon;
 - leeg;
 - boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden.
- 6.2 In het geval van renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat wordt in het sociaal projectplan duidelijk gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te

ontruimen voor de duur van de werkzaamheden. En hoe hij dit aan Woonopmaat dient op te leveren. In geval van renovatie dienen de zogenaamde zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) waarvoor geen toestemming is gegeven verwijderd te worden.

- 6.3 In geval van renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, wordt in het sociaal projectplan duidelijk gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden. In geval van renovatie dienen de zogenaamde ZAV's waarvoor geen toestemming is gegeven verwijderd te worden.
- 6.4 Voor uitvoer van de werkzaamheden in de woning worden afspraken gemaakt met aannemer. De huurder is verantwoordelijk ervoor te zorgen dat als hij zelf verhinderd is, een andere volwassene namens hem aanwezig is in de woning op de dag van de werkzaamheden of onderzoek. Uitsluitend uitzonderlijke redenen, zoals rouw of huwelijk, worden als geldige reden van afwezigheid geaccepteerd.

3. Vervangende huisvesting, tijdelijk of permanent

Op grond van de wet is Woonopmaat nimmer verplicht om vervangende huisvesting aan te bieden. Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Dat hoeft geen woonruimte bij Woonopmaat te zijn. En Woonopmaat is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Passend kan op basis van huishoudgrootte en huishoudinkomen een andersoortige woning en huurprijs dan de huidige zijn. Ook hier geldt dat de huurder zelf kan voorzien in verhuizing en inrichting naar en van nieuwe woning. Daar is de verhuiskostenvergoeding (art.12) onder meer voor bedoeld.

In dit sociaal statuut heeft Woonopmaat in overleg met de Huurdersorganisatie de volgende afspraken met betrekking tot vervangende huisvesting opgenomen.

Artikel 7 – Uitgangspunten vervangende huisvesting

In geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van Woonopmaat voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, en ook voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de volgende uitgangspunten.

7.1 Renovatie - Tijdelijke huisvesting

- 7.1.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een logeerwoning. Woonopmaat probeert hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontlenen. Woonopmaat wijst een tijdelijke woning aan vanuit een wisselwoningproject van de Woonopmaat.
- 7.1.2 Voor het gebruik van de logeerwoning is naast de brutohuur van de bestaande woning ook een gebruiksvergoeding verschuldigd voor energielasten, waterverbruik en internet & televisie. De huurovereenkomst van de bestaande woning blijft in stand. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.
- 7.1.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de logeerwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de

logeerwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade in rekening gebracht. Woonopmaat heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van afspraken in het sociaal projectplan aanspraak kan maken.

- 7.1.4 De huurder die vanwege renovatie zijn woning wil verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting.

7.2 Sloop - Herhuisvesting

- 7.2.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten en wenst terug te keren naar de nieuwbouwwoningen in het projectgebied, kan voorrang krijgen bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. De voorwaarden worden bepaald in het sociaal projectplan. Huurder moet alsdan wel voldoen aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling. In geval van overlast of huurachterstand kan Woonopmaat hiervan afzien of gedragsregels opstellen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.
- 7.2.2 Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt, met inachtneming van de geldende toetsingscriteria en de Huisvestingsverordening. Aan de hand van de voorkeuren van huurders wordt de volgorde van toewijzing bepaald op basis van fasering van het herstructureringsproject (als van toepassing) en vervolgens op basis van woonduur van de huurders. In het sociaal projectplan kan men in overleg met de klankborggroep andere afspraken maken. Woonopmaat bepaalt uiteindelijk of er tegemoet gekomen kan worden aan de wensen van de huurder.
- 7.2.3 Een huurder die kiest voor terugkeer in het projectgebied kan gebruik maken van een tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De tijdelijke huisvesting is passend volgens de Huisvestingsverordening, en voor huurder passend volgens de Woningwet. Woonopmaat wijst een woning toe vanuit een wisselwoning project van Woonopmaat. Deze wisselwoning is een tijdelijke woning en moet als zodanig worden beschouwd. De keuze van wisselwoningen is beperkt. Met woonwensen van de huurder wordt waar mogelijk rekening gehouden. Huurders hebben geen keuzegarantie in locatie of type woning.

- 7.2.4 Woonopmaat zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd (vinyl) en gesausd of behangen wordt opgeleverd, dat zij voorzien is van verwarming en dat zij is aangesloten op de nutsvoorzieningen. De huurder betaalt en regelt zelf het gebruik van gas, elektra en water en tv en internet tijdens het verblijf in de wisselwoning. Voor de wisselwoningen in het wisselwoning project van Woonopmaat regelt Woonopmaat nutsvoorzieningen en aansluiting voor tv en internet en betaalt huurder nog af te rekenen voorschot in de huur. De wisselwoning wordt in gangbare neutrale kleuren opgeleverd.
- 7.2.5 Binnen een maand na het beschikbaar komen van de wisselwoning dient de huurder de sloopwoning te verlaten en de wisselwoning te betrekken, mits de planning (de sloopdatum) dit toelaat. De huurder betaalt voor de periode van een maand geen dubbele huur bij verhuizing naar de wisselwoning.
- 7.2.6 De huurder dient zelf zijn verzekeraar ervan in kennis te stellen dat hij tijdelijk woonachtig is op een ander adres, dit in verband met de inboedelverzekering. De kosten van de inboedelverzekering blijven voor rekening van de huurder.
- 7.2.7 Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat op te leveren. 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 in rekening gebracht bij de huurder. Woonopmaat heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken. Of op vergoedingen waarover afspraken zijn gemaakt in het sociaal projectplan.
- 7.2.8 De huurder kan besluiten in de wisselwoning te blijven wonen. Dit is anders dan de tijdelijke wisselwoning in het wisselwoningproject Bilderdijkstraat. De huurder dient dit uiterlijk twee maanden voor de oplevering van de nieuwbouwwoning, schriftelijk aan te vragen bij de Woonopmaat. Woonopmaat moet hier toestemming voor geven. De wisselwoning overeenkomst wordt omgezet in de een regulier huurovereenkomst. Vanaf dat moment vervalt de aangepaste huurprijs en betaalt de huurder een voor de woning geldende huurprijs volgens het dan geldende huurprijsbeleid. Er wordt een terugbetaling van de inrichtingskosten gevraagd. Dit is een bedrag van € 1.500,- (prijsspeil 2025) en dit wordt in mindering gebracht

op totale vergoeding. Dit bedrag komt overeen met de gemiddelde kosten van het opknappen van een wisselwoning en is het resultaat van de onderhandelingen uit eerdere projecten, met daarbij de jaarlijkse indexering. Huurder kan niet permanent blijven wonen in een wisselwoning in het wisselwoningproject van Woonopmaat.

- 7.2.9 Een huurder die niet wenst terug te keren in het projectgebied krijgt voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgente uit de gemeente, mits voldaan wordt aan de inkomenseisen en de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening dit mogelijk maakt, en binnen de eventuele beperkingen die de Huisvestingsverordening daaraan stelt. Uitvoering van de herstructureringsurgencies vindt plaats vanaf de peildatum te bepalen door een directiebesluit van Woonopmaat als mogelijk vanaf 2 jaar voor de voorgenomen sloop. Feitelijke sloopmelding door Woonopmaat aan de gemeente vindt vanaf 1 jaar voor de sloop plaats, als werkelijke planning bekend is.
- 7.2.10 Huurder die niet terugkeert heeft recht op een woning volgens de criteria van Mijn Woonservice. Dit is geen gelijkwaardige woning. Huurder moet voldoen aan de voor de woning geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling. Bij een nieuwbouwproject op een andere locatie dan desbetreffende project, in het bezit van Woonopmaat wordt maximaal 20% van het totaal aantal nieuwbouwwoningen toegewezen aan herstructureringskandidaten.
- 7.2.11 Huurder zoekt zelf actief via mijnwoonservice.mijndak.nl naar vervangende woonruimte. Als de huurder inschrijft speciaal met het doel om vervangende woonruimte te zoeken verband houdend met het sloopproject, dan wordt het inschrijfgeld vergoed vanaf ingangsdatum Sloopbesluit tot het verkrijgen van een woning. In het sociaal projectplan kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt.
- 7.2.12 Huurder die niet zelf in staat is om actief te zoeken, ontvangt tot een half jaar voor de datum waarop het complex leeg moet worden opgeleverd, maximaal en als mogelijk twee aanbiedingen. De huurder moet aantonen en onderbouwen wat de reden is dat hij niet actief kan zoeken. Daarna mag een passend aanbod van Woonopmaat niet meer geweigerd worden. De huurder kan ook zelf buiten het bezit van Woonopmaat een woning zoeken.

7.2.13 De huurder heeft maximaal twee maanden om te verhuizen. De huurder betaalt na ondertekening van de huurovereenkomst voor de nieuwe woning de huur van de nieuwe woning. De huurbetaling van de huidige (wissel) woning wordt stopgezet per de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst. De huurder betaalt maximaal twee maanden geen dubbele huur. Na het beschikbaar komen van de definitieve woning dient de huurder binnen twee maanden de sloopwoning te verlaten, mits de planning dat toelaat.

4. Leefbaarheid

Artikel 8 – Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 8.1 Vanaf het moment dat Woonopmaat het voornemen heeft tot sloop van de woning, worden in de woning geen ingrijpende werkzaamheden meer uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan geen werkzaamheden in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 8.2 Woonopmaat kan van het voorgaande afwijken als in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
- 8.3 Woonopmaat voert in de periode vanaf de bekendmaking van sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uit. Woonopmaat houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 8.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 9 – Leefbaarheid

- 9.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen renovatie en sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Woonopmaat neemt redelijke maatregelen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.

- 9.2 De huurder zorgt zelf voor het afvoeren van afval en/of correct aanbieden van overtollig huisraad. Woonopmaat laat containers plaatsen wanneer meerdere verhuizingen plaatsvinden en overlast of vervuiling dreigt. Nadere afspraken maakt men in het sociaal projectplan.
- 9.3 In geval van overlast maakt de Woonopmaat afspraken met politie en afvalverwerking over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd met politie, gemeente, en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid.
- 9.4 Woonopmaat verhuurt na het definitieve sociaal projectplan sloopwoningen op basis van de Leegstandwet via een tijdelijke beheerder. De tijdelijke beheerder beoordeelt de kandidaat op betalings- en woongedrag in het verleden.

5. Vergoedingen

Per project stelt Woonopmaat na afstemming met de klankbordgroep en de huurdersorganisatie een sociaal projectplan op. In dit sociaal plan kan men wanneer nodig optioneel afspraken maken over vergoedingen die specifiek voor dat project van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 staan in ieder geval regels over het wettelijk recht op een verhuiskostenvergoeding als de huurder niet in de woning kan blijven wonen.

Artikel 10 – Vergoedingen algemeen

- 10.1 Woonopmaat mag te allen tijde alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt (huurachterstand e.d.), tot hun gezamenlijk bedrag verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken. En op de vergoedingen die nader worden afgesproken in het sociaal projectplan.
- 10.2 Voor zover de in het sociaal projectplan opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het sociaal projectplan verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens Woonopmaat.

Artikel 11 – (Ongemakken)vergoeding bij renovatie

In overleg met de Huurdersorganisatie en de klankbordgroep kan per sociaal projectplan beoordeeld worden of en in hoeverre een vergoeding op zijn plaats is. (zie artikel 15)

- 11.1 Van de huurder kan verlangd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Van Woonopmaat kan verlangd worden dat deze er alles aan doet om in overleg met de aannemer de overlast te beperken.

Artikel 12 – Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 12.1 Als een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal Woonopmaat huurder de wettelijke tegemoetkoming aanbieden in de verhuis- en inrichtingskosten.

- 12.2 Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding wordt rekening gehouden met het jaarlijks door de minister (ex artikel 7:275 lid 4 BW) vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.
- 12.3 In het sociaal plan kan in overleg een trouwe huurdervergoeding worden opgenomen. Deze regeling is als volgt. Huurders die langer dan 10 jaar in het complex hebben gewoond ontvangen bij sloop ook een trouwe huurdervergoeding. Deze regel gaat in als huurders minimaal 10 volledige jaren in het complex hebben gewoond op het moment dat ze de woning verlaten en zich als goed huurder (geen huurachterstand; geen overlast) hebben gedragen. Het jaar van vertrek wordt gerekend als laatste bewoonde jaar.
- *De vergoeding is € 15,- voor elk jaar dat de bewoner in het te slopen complex heeft gewoond;*
 - *Deze bedragen worden iedere 5 jaar geïndexeerd;*
 - *De vergoeding wordt betaald bij verhuizing naar definitieve woning.*
- 12.4 Huurders die gebruik moeten maken van een wisselwoning ontvangen dezelfde vergoeding als genoemd in artikel 12.2 en 12.3.
- 12.5 Berekening en uitbetaling van de verhuiskostenvergoeding:
- De vergoeding wordt berekend op het moment dat de huurder de bestaande woning in het sloopproject verlaat. En verhuist naar of de tijdelijke woning of naar de permanente woning;
 - Bij verhuizing naar een definitieve woning wordt bij opzegging van de huurovereenkomst van de sloopwoning 100% van de totale vergoeding betaald;
 - Bij verhuizing naar een wisselwoning wordt € 500,- uitbetaald. De huurder kan ervoor kiezen om het bedrag in z'n geheel bij de definitieve verhuizing uit te betalen. Bij verhuizing naar de definitieve (nieuwbouw) woning wordt bij opzegging van de tijdelijke huurovereenkomst van de wisselwoning het restant betaald;
 - De vergoeding wordt uiterlijk binnen 3 weken na opzegging of ontvangst van de sleutels overgemaakt op de rekening van de huurder of als van toepassing op de rekening van diens bewindvoerder.

Artikel 13 – Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 13.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.
Mits dat geen gevolgen heeft voor de tijdelijke verhuurbaarheid op basis van de Leegstandwet.
(Bijv. het verwijderen van een zelf aangebrachte keuken is niet toegestaan)
- 13.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Als een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de Woonopmaat en die passen binnen het bij de Woonopmaat geldende ZAV-beleid.
- 13.3 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Als een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de Woonopmaat en passen binnen het bij de Woonopmaat geldende ZAV-beleid.
Zelf Aangebrachte Voorzieningen die zonder toestemming van Woonopmaat zijn aangebracht en de renovatie of groot onderhoud belemmeren dienen door de huurder en op kosten van de huurder verwijderd te worden.
- 13.4 Aanpassingen aangebracht op kosten van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), worden in opdracht van de Woonopmaat uit de oude woning overgebracht naar de definitieve woning. De voorzieningen moeten nog van dusdanige kwaliteit en economisch verantwoord zijn dat er geen vervanging nodig is. De voorzieningen worden ter plekke beoordeeld door de verhuurmakelaar in samenspraak met de contactpersoon van de WMO. Uitgangspunt is dat bewoners met voorzieningen direct naar een definitieve woning doorverhuizen. Als er toch sprake is van een wisselwoning worden voorzieningen eenmaal voor rekening van huurder verhuisd.

Artikel 14 – Huurgewenning en regels met betrekking tot huurprijs bestaande woning bij sloop

- 14.1 De huurprijzen van de te slopen woningen worden bevroren met ingang van de sloopbesluit van de gemeente.
- 14.2 Als de huurder ten gevolge van sloop van het gehuurde een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning van Woonopmaat sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat de Woonopmaat het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert. Deze compensatie wordt in 3 jaar afgebouwd.
- 14.3 In het geval er een huurgewenningsregeling in het sociaal projectplan opgenomen wordt, zullen de volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:
- er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 25,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs;
 - de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen;
 - de huurgewenning is voor huurders met een inkomen onder de maximale inkomensgrens voor passend toewijzen voor sociale huurwoningen en wordt berekend tot de bijbehorende grens (jaarlijks aangepast aan regels ministerie);
 - De gewenning wordt toegekend over een maximale periode van 36 maanden. De eerste 12 maanden is de vergoeding 75% van de huursprong, de tweede 12 maanden is de vergoeding 50% van de huursprong en de laatste 12 maanden is de vergoeding 25% van de huursprong. De vergoeding bedraagt maximaal € 150,- en wordt direct met de huurprijs verrekend. De huurgewenning wordt eenmalig bepaald en vastgelegd en blijft 36 maanden geldig tenzij de huurovereenkomst eerder wordt beëindigd.
- 14.4 Huurders betalen geen dubbele huur. Op het moment dat de huurovereenkomst voor de definitieve woning is getekend, stopt de huurverplichting voor de komende periode voor de oude (wissel)woning. De huurder krijgt maximaal twee maanden de tijd om de nieuwe woning te betrekken, mits de planning dit toelaat. De huurders betalen geen bemiddelingskosten voor een nieuwe huurovereenkomst bij Woonopmaat.

Artikel 15 – Overige vergoedingen en hulp in natura

- 15.1 Woonopmaat neemt in het betreffende sociaal projectplan een regeling op voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die Woonopmaat laat uitvoeren.
- 15.2 Woonopmaat kan huurders ook hulp in de vorm van een dienst aanbieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. In het betreffende sociaal projectplan zal worden opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in de vorm van een dienst in de plaats van een financiële vergoeding komt.
- 15.3 In overleg met de klankbordgroep en de Huurdersorganisatie kan in het sociaal projectplan een regeling worden opgenomen voor hulp bij kleine klussen die betrekking hebben op het project. Met daarbij voorwaarden over en de omschrijving van de kleine klussen en de omvang.

6. Slotbepalingen

Artikel 16 – Spijtoptanten

Huurders die vanwege sloop een andere woning buiten het projectplan hebben aanvaard en niet kunnen wennen aan hun nieuwe woonomgeving, kunnen tussen drie en zes maanden na hun verhuizing een nieuwe woning aanvragen. Woonopmaat biedt dan via bemiddeling één woning aan. Het aanbod is afhankelijk van het moment. Woonopmaat is niet verplicht een woning aan te bieden in het nieuwbouwproject. Huurders die gebruik maken van deze spijtoptantenregeling hebben geen recht op een extra vergoeding.

Artikel 17 – Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar Woonopmaat bij aangesloten is. Als een of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

Artikel 18 – Hardheidsclausule

- 18.1 Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de Woonopmaat verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De Woonopmaat neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 18.2 Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits Woonopmaat voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten
- 18.3 Woonopmaat legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van het sociaal statuut.

7. Begrippen en definitielijst

In dit reglement wordt verstaan onder:

Reguliere

huurovereenkomst: een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

Verbeteren:

- a. Verduurzaming (energetisch verbeteren, in bewoonde staat).
- b. Projectmatige woningverbetering (energetisch en technisch verbeteren, in bewoonde staat).

Transformeren:

- a. Renovatie (veranderen product, energetisch en technisch verbeteren, in onbewoonde staat).
- b. (Sloop-)nieuwbouw (veranderen van product, veranderen van bouwvorm en/of toevoegen van extra woningen (verdichten), in onbewoonde staat).

Sloop: het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW.

Renovatie: het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging. De huurovereenkomst blijft in stand.

Sociaal projectplan:	het definitieve besluit van Woonopmaat tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het sociaal projectplan wordt vastgelegd: - de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement schept; - de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend; - project-specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen. Na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de Huurdersorganisatie c.q. klankbordgroep die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, wordt het sociaal projectplan schriftelijk vastgesteld.
Huurder:	alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders. Alle vergoedingen die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.
Verhuizing:	Het overbrengen van de gehele inboedel van de ene woning naar de andere woning.
Klankbordgroep:	Een groep huurders die bij voorkeur de meerderheid van de huurders in de complexen vertegenwoordigt en de belangen van de overige betrokkenen/gebruikers van het complex behartigt in geval van renovatie of sloop/nieuwbouw. Per huishouden is maximaal één gezinslid lid van de klankbordgroep. Leden van een bewonerscommissie zijn niet vanzelfsprekend lid van de klankbordgroep.

Bij de oprichting van de klankbordgroep wordt een lid van de huurdersorganisatie aangesteld. Deze is aanwezig tijdens de bijeenkomsten en biedt ondersteuning aan huurders. En ziet toe op naleving van het Sociaal Statuut. Het secretariaat van de Huurdersorganisatie ontvangt van Woonopmaat de uitnodigingen voor de bijeenkomsten en de verslagen.

Woonopmaat stelt in overleg met de klankbordgroep het Sociaal projectplan op. De klankbordgroep heeft adviesrecht, geen instemmingsrecht. De klankbordgroep blijft ook na vaststelling bestaan en bewaakt zelfstandig de naleving het van het sociaal projectplan door de corporatie. Een lid van de klankbordgroep die bij een sloop/nieuwbouw project permanent verhuist naar een woning buiten het projectgebied is automatisch niet langer lid van de klankbordgroep. De klankbordgroep wordt - in overleg met klankbordgroepleden en Huurdersorganisatie – formeel ontbonden na afloop van het project.

Gezamenlijk belang:

Als bewoner neem je deel aan een klankbordgroep om op te komen of stem te geven aan het gezamenlijk belang van alle bewoners. Een klankbordgroeplid behartigt geen individueel belang.

Bewonerscommissie:

Een bewonerscommissie is een groep huurders die de belangen behartigt van alle huurders in een of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen.

Logeerwoning:

Dit is een woning die Woonopmaat tijdelijk ter beschikking stelt tijdens werkzaamheden in bewoonde staat of onbewoonde staat. Een huurder kan hier na overleg met de bewonersbegeleider tijdelijk gebruik maken met een maximum van 8 weken. De huurder betaalt hiervoor een gebruiksvergoeding. De woning bevindt zich in het complex Bilderdijkstraat in Heemskerk. De woning is gestoffeerd en ingericht.

- Rustwoning:** Dit is een woning die Woonopmaat tijdens kantooruren ter beschikking stelt bij werkzaamheden in bewoonde staat. Een huurder kan na overleg met de bewonersbegeleider tijdens kantooruren hier gebruik van maken om tot rust te komen of om bijvoorbeeld te studeren.
- Wisselwoning:** Dit is een woning die Woonopmaat beschikbaar bij sloop van de woning. In het geval de huurder aangeeft terug te willen keren naar de nieuw te bouwen woning. Deze woning is gestoffeerd en bevindt zich in het complex tijdelijke woningen in de Bilderdijkstraat. De huurovereenkomst voor de bestaande woning wordt ontbonden. En voor de wisselwoning wordt een tijdelijke overeenkomst aangegaan.
- Huisvestingsverordening:** is een gemeentelijke verordening die regels stelt over het gebruik van woonruimte, met name met betrekking tot schaarse woonruimte. Het doel is om een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woningen te bewerkstelligen en te zorgen voor een eerlijke kans op een betaalbare woning voor iedereen.