

Omgangscode Herstructurering en Groot Onderhoud

Een generieke regeling van rechten en plichten van huurders die betrokken zijn bij herstructurering of grotere onderhoudsprojecten en de wijze waarop partijen met elkaar omgaan.

Overeengekomen tussen Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg en WonenBreborg.

1 juli 2015 (bijlage 1 van deel II aangepast op 12 juni 2017)

SHW Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg



<lege pagina t.b.v. dubbelzijdig printen>

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Preambule	5
Indexering van de bedragen	5
Clausules	6
Geschillenregeling	6
Deel I: Algemene uitgangspunten, definities en afspraken over het proces	7
1. Uitgangspunten	7
2. Begripsbepalingen	8
3. Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie	12
3.1 De initiatieffase	12
3.2 De planontwikkelingsfase	13
3.3 De uitvoeringsfase	13
3.4 Communicatie	13
3.5 Leefbaarheid	13
Deel II: Sociaal statuut Herstructureringsprojecten	15
4. Algemeen: procedure sloop	15
5. Procedure bij herhuisvesting	16
6. Vergoedingen bij sloop	18
6.1 Een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van € 5.857	18
6.2 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	18
6.3 Specifieke regelingen voor knelgroepen	18
6.4 Geen dubbele woonlasten	18
7. Verkoop	19
Bijlage I: Regeling vergoeding voor door huurders Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	20
Bijlage II: Huurgewenningsregeling	22
Bijlage III: Extra vergoeding voor knelgroepen	25
Deel III: Sociaal statuut: Collectieve, planmatige onderhoudsprojecten	27
8. Financiële regelingen bij collectieve planmatige onderhoudsprojecten	27
8.1 Regeling voor ongemakkenvergoeding	27
8.2 Regeling voor renovatie en verhuiskostenvergoeding	29
8.3 Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten of herstelwerkzaamheden	32
8.4 Faciliteiten	33
8.5 Waarborg voor de uitvoering	33

<lege pagina t.b.v. dubbelzijdig printen>

Inleiding

Voor u ligt de omgangscode Herstructurering en Groot Onderhoud van WonenBreborg. Het betreft een regeling die tot stand is gekomen tussen WonenBreborg en haar huurdersbelangenorganisatie Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg (SHW). De directeur-bestuurder van WonenBreborg en de voorzitter van de SHW hebben hieraan middels een handtekening hun goedkeuring gegeven.

Preambule

WonenBreborg en haar huurdersorganisatie SHW, hebben in 2014 en begin 2015 samen overleg gevoerd over een nieuwe omgangscode. Partijen hebben de verstreken omgangscode 2010-2015 geëvalueerd en een aantal aanpassingen voorgesteld. We staan voor een andere tijd. Corporaties hebben in aansluiting daarop ook een andere opgave dan de vorige periode van de omgangscode. Grootschalige herstructureringsprojecten van de afgelopen periode zullen we in de komende periode minder zien. De corporaties blijven ook in de komende periode actief investeren in de stad, maar wel op kleinere schaal.

Elk herstructureringsproject is uniek en vraagt daardoor een eigen benadering en organisatie. Als direct betrokkenen hebben bewoners recht van spreken als het gaat om de keuzes die worden gemaakt. De plannen zullen in overleg met hen gemaakt moeten worden en die bewonersvertegenwoordiging zal in staat gesteld moeten worden om zich daarin door eigen deskundigen te laten bijstaan.

Het is van belang dat huurders in een vroeg stadium van het project zekerheid krijgen over hun rechten voor wat betreft begeleiding, financiële vergoedingen en faciliteiten. Daartoe is door de WonenBreborg in overleg met haar huurderbelangenorganisatie SHW deze generieke regeling opgesteld waarin de rechten en plichten van de betrokken partijen zijn vastgesteld.

De Omgangscode bestaat uit de volgende drie onderdelen:

Deel I: algemene uitgangspunten, definities en afspraken over het proces

Deel II: sociaal statuut herstructureringsprojecten

Deel III: sociaal statuut collectieve, planmatige onderhoudsprojecten

Deze Omgangscode heeft een looptijd van 1 juli 2015 tot en met 31 december 2019 en is van toepassing op zelfstandige wooneenheden die deel uitmaken van door de corporatie als herstructurering aangemerkte projecten en van grotere onderhoudsprojecten. De Omgangscode geldt alleen voor projecten die na 1 juli 2015 van start gaan en niet voor de reeds lopende projecten. De betrokken partijen zijn gerechtigd om tussentijdse wijzigingsvoorstellen te doen. Uiterlijk in 2019 voeren partijen nader overleg over continuering.

Indexering van de bedragen

De bedragen die in de omgangscode zijn opgenomen voor tegemoetkomingen die door de corporatie worden toegekend zijn van toepassing op het jaar 2015. Daarna kunnen deze bedragen jaarlijks, voor het eerste in 2016, aangepast worden met het inflatiepercentage. Telkens per 1 maart zal de inflatiecorrectie plaatsvinden, waarna de nieuwe bedragen gelden.

De investeringsbedragen met betrekking tot grootonderhouds- en renovatieprojecten worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Clausules

Hardheidsclausule

Als deze omgangscodes voor een huurder aantoonbare 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 corporatie schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van de omgangscodes af te wijken. De corporatie neemt over dit verzoek binnen 30 dagen na ontvangst van het bezwaarschrift een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder medegedeeld.

Clausule inzake bijzondere omstandigheden

De volgende afspraken worden gemaakt in geval van bijzondere omstandigheden:

- De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partij om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze overeenkomst.

Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze omgangscodes kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de toetsingscommissie (voor de Tilburgse huurders) c.q. de Stedelijke Geschillencommissie (voor de Bredase huurders). Als de huurder het niet eens is met de uitspraak van de toetsingscommissie c.q. de Stedelijke Geschillencommissie kan de huurder naar de rechter c.q. de landelijke geschillencommissie (nog op te richten door het ministerie). De toetsingscommissie c.q. de Stedelijke Geschillencommissie brengt een bindend advies uit aan de directeur/bestuurder van de corporatie. Als de huurder het niet eens is met het besluit van de commissie kan de huurder zich, afhankelijk van het onderwerp, tot de (nog op te richten) landelijke geschillencommissie, de rechter of de huurcommissie wenden.

Deel I: Algemene uitgangspunten, definities en afspraken over het proces

1. Uitgangspunten

- a. Bij de herstructurering van wijken en buurten is de herontwikkeling en de toekomstige leefbaarheid van de wijk en buurt het vertrekpunt. Dit in het kader van het principe van de ongedeelde stad, waarbij er door de corporatie en de gemeente naar gestreefd wordt te voorkomen dat er wijken en buurten in de stad ontstaan, waar problemen zich zodanig opstapelen dat mensen er niet meer willen wonen.
- b. Het doel van de herstructurering is om de fysieke samenstelling, het sociale en het economische klimaat van de buurt of wijk te versterken.
- c. Richtinggevend bij herstructurering is de visie op de toekomst van de wijk en de buurten daarbinnen. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de impuls die deze kan geven voor de toekomstige leefbaarheid van wijken en buurten en wordt gestreefd naar samenhang met de directe omgeving.
- d. De betrokken huurders dan wel bewonersvertegenwoordigingen worden vanaf het moment "initiatieffase" bij de herstructureringsplannen betrokken. Dit om draagvlak te creëren en om een inhoudelijke kwaliteitsimpuls te verkrijgen.
- e. Bij de uitvoering van het herstructureringsproces wordt gestreefd naar toepassing van duurzame oplossingen en maatregelen, die ecologisch verantwoord zijn, voor zover dit (huur)prijstechnisch haalbaar is.
- f. De corporatie en de bewoners van huur- én koopwoningen (Verenigingen van Eigenaren (VvE's)) zetten zich na afloop van het herstructureringsproces in voor een permanente samenwerking gericht op het duurzaam instandhouden dan wel verbeteren van de leefbaarheid van het complex, de buurt of de wijk en betrekken de gemeente hierbij.

2. Begripsbepalingen

Beheergroep:

Om de leefbaarheid ten tijde van het herstructureringsproces te waarborgen wordt een beheergroep opgericht. Deze bestaat uit vertegenwoordigers van de bewonerscommissie en de corporatie.

Bewonersvertegenwoordiging:

Hieronder wordt alle door de corporatie erkende belangenbehartigingsorganisaties verstaan als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder. De huurderbelangenorganisatie adviseert de corporatie op beleidsniveau. De commissies van huurders zijn in overleg met de corporatie over hun complex, straat en directe woon- en leefomgeving. Als er geen Commissie van Huurders is, treedt HBO Wonen 99 of Bewonersplatform WonenBreburch Breda in de plaats van de Commissie van Huurders bij uitvoering van onderhoud/verbetering. In dit geval streeft WonenBreburch samen met HBO Wonen 99 / Bewonersplatform WonenBreburch Breda in een vroeg stadium naar de oprichting van een Commissie van Huurders of een klankbordgroep.

Corporatie:

De betreffende corporatie waarvan de huurder zijn of haar woning huurt, zijnde WonenBreburch dan wel een van haar rechtsopvolgers.

Complex:

Een verzameling van geografisch bij elkaar horende woningen en/of woongebouwen.

Gekwalificeerd adviesrecht:

Aan de bewonersvertegenwoordiging toekomend recht om in de planontwikkelingsfase advies uit te brengen over de voorgenomen plannen van de corporatie inzake herstructurering en groot onderhoud. Dit betekent dat de bewonersvertegenwoordiging wordt verzocht een advies uit te brengen over een voornemen van de corporatie. De bewonersvertegenwoordiging krijgt voldoende gelegenheid om de achterban te raadplegen en er volgt altijd een inhoudelijke reactie van de corporatie op de uitgebrachte adviezen. De corporatie zal schriftelijk op het advies van de bewonersvertegenwoordiging reageren. De corporatie kan het advies gemotiveerd naast zich neerleggen, dit kan slechts wanneer zij daarvoor inhoudelijk relevante argumenten aandraagt.

Gelijkwaardige woning:

Een gelijkwaardige woning is een woning die voor wat betreft woningtype en het aantal WWS-punten vergelijkbaar is met de te verlaten woning. Hierbij geldt een marge van + of – 10 punten. De WWS-punten voor energielabel of energie-index worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

Groot onderhoud:

Collectieve onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden met een gemiddeld investeringsniveau van € 12.482,- per woning excl. BTW, te bepalen door de corporatie waarbij ingrijpende werkzaamheden in de woning worden uitgevoerd. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt, dat uitsluitend de kosten van maatregelen in of aan de woningen mogen worden meegeteld, omdat juist deze maatregelen ongemak veroorzaken voor de huurder.

Hardheidsclausule:

Bepaling die de uitzondering op het bepaalde in de omgangscodes formuleert.

Herstructurering:

Herstructurering is gericht op de verandering van de samenstelling van de woningvoorraad van een woongebied of –complex. De verandering kan betrekking hebben op de inrichting van het openbaar gebied, de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad en het voorzieningenaanbod (in de meest brede zin: van winkels tot opvoedingsondersteuning en werkgelegenheidsprojecten). De verandering is met name noodzakelijk in gebieden waar de huidige structuur aanleiding geeft voor een cumulatie van problemen. Die problemen hebben in het algemeen te maken met een onevenwichtige verdeling van o.a. woonkwaliteit en arbeidsmarktperspectieven. De verandering van de samenstelling van de woningvoorraad moet bijdragen aan een verbetering van die verdeling en dus aan een “ongedeelde stad”.

Huurdersparticipatiereglement:

Een reglement waarin de rechten en plichten van een commissie van huurders en huurdersbelangenorganisatie ten opzichte van de verhuurder staan vermeld.

Huurder:

Degene die op grond van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met de corporatie, gerechtigd is tot bewoning van een zelfstandige woning uit het woningbezit van de corporatie, op het adres van die woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente, en daarnaast de woning ook feitelijk bewoont. In het kader van deze omgangscodes worden de navolgende personen uitdrukkelijk niet als huurder aangemerkt;

- personen tegen wie een ontbindingsprocedure van de huurovereenkomst aanhangig is gemaakt, dan wel wordt gemaakt en waarbij de procedure leidt tot daadwerkelijke ontbinding van de huurovereenkomst;
- personen die voor het sloopbesluit de huurovereenkomst hebben opgezegd.

Kleine woning:

Een kleine woning is een eengezinswoning met maximaal 115 WWS-punten of een meergezinswoning met maximaal 90 WWS-punten. Bij het bepalen van dit aantal WWS-punten worden de punten voor energielabel of energie-index buiten beschouwing gelaten.

Nultredenwoning:

Woning die zonder traplopen van buitenaf te betreden is en waarvan de zgn. ‘primaire ruimtes’ - i.c. woonkamer, keuken, hoofdslaapkamer, sanitair en (één) buitenruime- gelijkvloers en op entreeniveau gesitueerd zijn; de bedoelde primaire ruimten voldoen aan de vereiste - ergonomisch bepaalde- ruimtelijke en (installatie)technische voorwaarden.

Omgangscodes:

Het onderliggende document waarin een aantal voorzieningen is vastgelegd in geval van herstructurering (onderdeel II) en eventueel collectieve, planmatige onderhoudsprojecten (onderdeel III). Deze omgangscodes is van toepassing op huurders en medehuurlers en uitdrukkelijk niet van toepassing op personen die inwonend zijn, in onderhuur wonen of illegaal in de woning verblijven.

Plangebied:

Het betreffende herstructureringsgebied.

Sloopbesluit:

De persoonlijke, schriftelijke mededeling tot sloop van de woning door de corporatie aan de huurder, waarna de huurder aanspraak kan maken op bepalingen uit deze omgangscodes.

Sociaal statuut:

De onderdelen II en III van de omgangscodes, waaraan de huurders hun rechten ontleen.

Stedelijke geschillencommissie (Breda):

Onafhankelijke commissie die schriftelijke en gemotiveerde voorgelegde geschillen tussen partijen, die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze omgangscodes, behandelt.

Toegankelijke woning (Tilburg):

Een rollator- en doorgankelijke woning of een rolstoeltoegankelijke woning. De woningen zijn gemakkelijk te betreden met een rollator en/of rolstoel. De woningen hebben een entree, woonkamer, toilet, badkamer en minstens één slaapkamer die zonder trap of hoge drempels bereikbaar is. Het zijn vaak appartementen met een lift, patiowoningen of eengezinswoningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Toetsingscommissie (Breda):

De commissie die de uitvoering van het woonruimtebemiddelingsmodel in Breda bewaakt.

Toetsingscommissie (Tilburg):

De toetsingscommissie behandelt schriftelijke klachten van huurders over het handelen van de corporatie en is als zodanig een bemiddelaar tussen huurder en corporatie. De commissie bestaat uit drie leden, die uit hun midden een voorzitter kiezen. Een lid wordt aangewezen door de corporatie en een lid wordt aangewezen door de huurdersbelangenorganisatie. Deze twee leden kiezen in gezamenlijk overleg vervolgens een derde lid. De commissie beoogt aan de hand van een reglement huurders in de gelegenheid te stellen klachten in te dienen over zaken die met de Omvangscodes samenhangen, en waarbij zij belang hebben. De commissie draagt bij aan een goede behandeling van klachten van huurders en daarmee aan de optimalisering van de relatie tussen de aangesloten corporaties en hun huurders.

WOHV

De Wet Overleg Huurder Verhuurder regelt de rechten en plichten van huurderorganisaties en woningcorporaties en vice versa. De wet geldt voor alle sociaal verhuurders en voor particuliere verhuurders die 25 of meer woningen bezitten. De wet geeft huurderorganisaties het recht op overleg met de verhuurder bij belangrijke beleidsbeslissingen over huurwoningen.

Woning:

Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning (artikel 7:234 BW).

Woonruimtebemiddelingsstelsel:

Via een samenwerkingsovereenkomst van de lokale woningcorporaties, wordt de woonruimtebemiddeling per stad of regio geregeld.

Woonduur:

De tijd die iemand onafgebroken in een zelfstandige woning in het plangebied heeft gewoond. Er dient sprake te zijn van een persoonlijk huurcontract. Inwoning telt niet mee en na tijdelijk elders wonen begint de telling voor de woonduur opnieuw.

ZAV:

Door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning, waarvoor bij verhuizing onder bepaalde voorwaarden een vergoeding kan worden verkregen.

Zorgwoning:

Een zorgwoning is een zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg / waar zorgverlening mogelijk is (afhankelijk van de zorgzwaarte worden aan de diverse woonvormen bijbehorende prestatie-eisen gesteld). Voor deze woning heeft de klant een indicatie nodig. Een voorbeeld van een zorgwoning is de aanleunwoning: er is zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woon-zorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum.

3. Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie

Dit hoofdstuk heeft uitsluitend betrekking op herstructurering.

Geen wijk of buurt is hetzelfde. Elk herstructureringsproject is uniek en vraagt daardoor een eigen benadering en organisatie. Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkeling van een herstructureringsplan op hoofdlijnen. Het vormt geen blauwdruk voor de wijze waarop een herstructureringsplan tot stand komt. Afhankelijk van de situatie kan er in overleg met de betrokken partijen voor een andere detaillering van de procesgang worden gekozen.

Bij de ontwikkeling van een herstructureringsplan kunnen drie fases worden onderscheiden:

1. de initiatiefase;
2. de planontwikkelingsfase;
3. de uitvoeringsfase.

3.1 De initiatiefase

De initiatiefase start met het besluit van de corporatie om voor een bepaald woongebied of complex herstructureringsplannen te gaan ontwikkelen. De inhoud van de plannen staat op dat moment nog niet vast. De corporatie zal samen met de bewonersvertegenwoordiging en de gemeente in overleg gaan om haar voornemen om te komen tot een herstructureringsplan te bespreken, waarbij de bewonersvertegenwoordiging een gekwalificeerd adviesrecht heeft om zich uit te spreken over dit voornemen.

Indien er in de wijk, buurt of het complex (nog) geen commissie van huurders bestaat, zullen de corporatie en de huurdersbelangenorganisatie zich inspannen om in overleg met de bewoners een commissie van huurders op te richten. Deze commissie mag een projectcommissie zijn welke als enig doel heeft zich in te zetten ten behoeve van de herstructurering. De projectcommissie kan de huurdersbelangenorganisatie raadplegen voor advies en ondersteuning. Bij afwezigheid van een commissie functioneert de huurdersbelangenorganisatie als gesprekspartner voor de corporatie. Indien dit streven niet wordt behaald, worden de bepalingen van de Overlegwet gevolgd.

De huurdersbelangenorganisatie wordt, conform de afspraken in het huurdersparticipatiereglement, geïnformeerd over de herstructureringsplannen.

In deze fase worden afspraken gemaakt over de organisatievorm, de rolverdeling van partijen, het tijdsplan en de eventuele inschakeling van externe deskundigen in het proces. Daarnaast zullen afspraken worden gemaakt over het faciliteren van de bewonersvertegenwoordiging in het proces.

Om de betrokkenheid van de bewoners bij herstructurering vorm te geven is het van belang dat aan hen financiële middelen ter beschikking worden gesteld. De corporatie stelt aan de bewonersvertegenwoordiging een bedrag (bovenop standaardvergoeding) ter beschikking op basis van een door de bewonersvertegenwoordiging ingediende, en door de corporatie goedgekeurde begroting. Met de bewonersvertegenwoordiging zullen nadere afspraken worden gemaakt over vaststelling en uitkering van het bedrag en over de wijze van verantwoording. Dit zal overeenkomstig de participatiestructuur van de corporatie worden geregeld.

Gelet op de diversiteit van de aard van de herstructureringsprocessen, zal de organisatievorm hierop worden afgestemd en kan zodoende ook per proces verschillen, waarbij deze procesafspraken als minimum basis gelden.

3.2 De planontwikkelingsfase

Uitgangspunten bij de planontwikkeling:

- a. Bij elk herstructureringsproject wordt een organisatievorm gekozen waarin partijen zich zoveel mogelijk kunnen herkennen en waarbij een adequate communicatie naar alle betrokken partijen gewaarborgd is.
- b. De bij de herstructurering betrokken huurders worden in de gelegenheid gesteld tijdens de planontwikkelingsfase gebruik te maken van het gekwalificeerd adviesrecht.

De definitieve besluitvorming over de inhoud en de uitvoering ligt bij de corporatie, gehoord hebbende het gekwalificeerde advies van de bewonersvertegenwoordiging en rekening houdend met de voorwaarden en eisen van de andere betrokken partijen in het proces, waaronder de gemeente.

3.3 De uitvoeringsfase

De bewonersvertegenwoordiging blijft ook tijdens de uitvoeringsfase betrokken bij het proces in een bewakingsrol. Er vindt regelmatig overleg plaats met de bewonersvertegenwoordiging over het verloop van de uitvoering. In deze fase kunnen de bewoners ook gebruik maken van de regelingen van het sociaal statuut en kunnen daarbij rekenen op begeleiding van de corporatie.

3.4 Communicatie

De communicatie met de bewoners, waarvoor de corporatie verantwoordelijk is, is hierbij zeer essentieel. Voor de start van de uitvoering wordt een communicatieplan opgesteld om de informatie naar de betrokkenen zo goed mogelijk te waarborgen.

In het communicatieplan kan het volgende worden opgenomen:

- Communicatiedoelen: wat willen we bereiken met communicatie?
- Doelgroepen: wie willen we bereiken?
- Strategie: hoe bereiken we het communicatiedoel? (welke stappen moeten we ondernemen, zowel op korte als lange termijn)
- In te zetten middelen: wat gebruiken we om het doel te bereiken? (waaronder in ieder geval algemene informatiebijeenkomst, enquêtes, nieuwsbrieven, huisbezoeken, spreekuren, inrichten werkbureau, afspraken over overleg met Commissies van Huurders)
- Organisatie: wie doet wat?
- Planning: welke actie gebeurt wanneer en door wie?

3.5 Leefbaarheid

Tijdelijke huurcontracten: alle huurcontracten die niet vallen onder de huurbescherming.

1. Indien woningen waarvoor een sloopbesluit geldt, leegkomen, is het mogelijk dat deze door de corporatie ter voorkoming van verpaupering of kraak tijdelijk in gebruik gegeven worden door middel van een gebruikscontract of dat de woningen tijdelijk worden verhuurd op basis van een huurovereenkomst naar aard van korte duur dan wel in het kader van de Leegstandswet. De corporatie zal dit met de betreffende bewonersvertegenwoordiging afstemmen.
2. Mocht niet worden besloten tot tijdelijke verhuur of ingebruikgeving, of mocht dit niet mogelijk blijken, dan houden de woningen in elk geval zo lang mogelijk een bewoonbaar uiterlijk,

worden de woningen afgesloten van gas, water en licht en worden de brievenbussen verzegeld.

3. Mocht de corporatie overgaan tot tijdelijke verhuur of tot ingebruik geving, dan worden daar de volgende eisen aan gesteld:
 - a. om voor verhuring door middel van een tijdelijke (gebruiks)overeenkomst in aanmerking te komen dient de woning naar gangbare normen bruikbaar en bewoonbaar te zijn, dit is ter beoordeling van de corporatie.
 - b. De corporatie heeft jegens de gebruiker dan wel huurder geen enkele verplichting inzake herhuisvesting en/of (verhuiskosten)vergoedingen. De gebruiker dan wel huurder, dient de woning op eerste schriftelijke aanzegging van de corporatie te verlaten.
 - c. De gebruiker dan wel huurder, als hier bedoeld, kan geen enkele aanspraak maken op de bepalingen in de omgangscodes en het sociaal statuut.

Leefbaarheid:

1. Alle partijen zullen zich inzetten voor de leefbaarheid van de wijk, hiertoe zal een beheergroep worden opgericht. De beheergroep start op het moment dat het sociaal plan in werking treedt. Eventuele diensten en activiteitenpakketten worden vooraf afgesproken.
2. Om de leegstaande woningen er bewoond uit te laten zien worden maatregelen genomen. Aan de bewoners kan, op verzoek van de verhuurder, de mogelijkheid worden geboden om in het kader van leefbaarheid spullen in hun woning achter te laten.
3. De huurders moeten er zorg voor dragen dat huisvuil en overtollige huisraad worden afgevoerd binnen de daarvoor getroffen regeling.
4. De corporatie zal daar waar nodig maatregelen nemen om de veiligheid te waarborgen.
5. De corporatie is voor klachten, overlast en calamiteiten bereikbaar via een vaste contactpersoon.

Deel II: Sociaal statuut Herstructureringsprojecten**4. Algemeen: procedure sloop**

- a. In het schriftelijke, door de corporatie genomen sloopbesluit worden huurders geïnformeerd over de sloop die één of meerdere woningen omvat. Daarbij worden huurders onder meer geïnformeerd over de rechten die zij vanaf dat moment kunnen ontlennen aan dit sociaal statuut.
- b. Het sloopbesluit wordt, na overleg met de bewonersvertegenwoordiging, genomen. De corporatie streeft naar een periode van 18 maanden tussen het bekend maken van het sloopbesluit en de geplande sloopdatum. Deze termijn kan onder andere korter zijn in het geval van kleine aantallen woningen of in nader overleg met de bewonersvertegenwoordiging.
- c. De corporatie streeft ernaar uiterlijk 12 maanden voor de geplande sloopdatum een afspraak te maken voor een huisbezoek. Deze termijn kan onder andere korter zijn in het geval van kleine aantallen woningen of in nader overleg met de bewonersvertegenwoordiging. De doelen van het huisbezoek zijn onder andere:
 - De huurder te informeren over de procedure in het kader van de herstructurering.
 - De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit sociaal statuut.
 - Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de (on)mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.
 - 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.
 - Het inventariseren of er door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning aanwezig zijn.
 - Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.Alle met de huurder gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een door huurder en de corporatie ondertekend verslag.
- d. De kale huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf het sloopbesluit bevroren tot het einde van de looptijd van de huurovereenkomst van de te slopen woningen.
- e. Indien woningen waarvoor een sloopbesluit geldt leegkomen, is het mogelijk dat deze door de corporatie ter voorkoming van verpaupering of kraak tijdelijk in gebruik gegeven worden.

5. Procedure bij herhuisvesting

Huurders van woningen die gesloopt worden, hebben bij herhuisvesting voorrang bij de toewijzing van vervangende nieuwbouw en recht op een gelijkwaardige woning, waarbij wordt gestreefd naar passende huisvesting, conform de regels van het woonruimtebemiddelings-systeem, in of buiten het plangebied onder de volgende voorwaarden:

- a. Vertrekkende huurders uit het plangebied krijgen voorrang als herstructureringskandidaat voor alle bestaande sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg danwel Breda. Conform de lokale woonruimteverdelingsregels van het woonruimtebemiddelings-systeem voor het herhuisvesten van herstructureringskandidaten wordt actieve bemiddeling door de corporatie toegepast. Indien gewenst krijgen kandidaten de mogelijkheid om aanvullend hierop zelf een woning te zoeken via de gebruikelijke kanalen.
- b. Aanvullend op artikel 5a geldt voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen het volgende: Indien gewenst kan de corporatie de nieuwbouwwoningen in het plangebied deels toewijzen aan herstructureringskandidaten en deels aan reguliere woningzoekenden. De exacte verdeling van toewijzing zal per sociaal plangebied door de corporatie bepaald worden aan de hand van bijvoorbeeld de structuurvisie van het gebied.
- c. Bij meerdere kandidaten voor eenzelfde woning, geldt de datum van het sloopbesluit en vervolgens de woontijd in het plangebied als volgorde voor de kandidaten. Uitsluitend die kandidaten worden in de rangorde betrokken van wie de woonwens bij de corporatie (medewerker) bekend was op het moment van de opzegging van de vrijgekomen woning.
- d. Bij de hoofdhuurder inwonende personen moeten meeverhuizen of althans niet later dan de hoofdhuurder de te slopen woning verlaten.
- e. Vanaf het sloopbesluit tot het moment van verhuizing, behoeft de huurder geen inschrijfkosten of verlengingskosten bij het woonruimtebemiddelings-systeem te voldoen.
- f. Indien de huurder naar een woning van 't Heem, TBV Wonen, Tiwos of WonenBreburch, in Tilburg verhuist danwel AlleeWonen, Laurentius of WonenBreburch in Breda, zijn geen administratiekosten voor de nieuwe huurovereenkomst verschuldigd.
- g. De ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe huurwoning of de transportdatum van de nieuwe koopwoning is tevens de einddatum van de huurovereenkomst van de te slopen woning. De te slopen woning dient dan uiterlijk binnen één maand leeg, schoon en in bruikbare staat aan de corporatie te worden opgeleverd.
- h. Aanpassingen voor gehandicapten in de te verlaten woning zullen, voor zover technisch mogelijk, worden overgebracht naar de nieuwe woning zonder dat de huurder daar extra kosten aan heeft of een nieuw procedure moeten doorlopen. Indien de WMO-procedure toch opnieuw dient te worden opgestart, zal de corporatie zich inspannen om die zo snel mogelijk te doorlopen en indien van toepassing de kosten voor haar rekening nemen en na goedkeuring onverwijld overgaan tot het aanbrengen van de voorzieningen.

- i. Huurders die als gevolg van de sloop van hun woning een nieuwe woning buiten het plangebied aanvaarden en die aantoonbaar niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving, kunnen in de periode tussen 3 en 6 maanden na beëindiging van de oude huurovereenkomst bij de corporatie van de verlaten woning een schriftelijk verzoek indienen voor een tweede bemiddeling tot herhuisvesting. Dit verzoek en eventuele bemiddeling wordt behandeld door de corporatie. Bij de behandeling van het verzoek zal worden gehandeld conform deze procedure. De overige (financiële) regelingen uit deze omgangscodes zijn dan niet opnieuw van toepassing.
- j. Huurders die de huurovereenkomst van de te slopen woning opzeggen dienen de woning op te leveren in normale bruikbare staat. De huurder mag geen vuil en huisraad achterlaten. De woning moet veilig zijn en wind- en waterdicht. De aansluitingen voor gas, elektra en water moeten intact zijn.
- k. Bij de herhuisvesting zal de corporatie de huurder volledig inzicht geven in het toekomstperspectief van het complex waarin de huurder eventueel definitief gehuisvest kan worden. Daarbij zal de corporatie er alles aan doen om de huurder niet definitief te herhuisvesten in een woning die op termijn gesloopt gaat worden.
- l. Met huurders van woningen die gesloopt worden kunnen afspraken gemaakt worden over terugkeer in de nieuwbouwwoningen in het plangebied. Voor de tijdelijke huisvesting gelden dezelfde regels, zoals in onderhavige paragraaf opgenomen, als voor definitieve herhuisvesting. Daarnaast geldt dat aan bewoners die definitief terugkeren naar een nieuwbouwwoning binnen het plangebied een extra vergoeding voor tegemoetkoming in de verhuiskosten wordt toegekend van € 605 bij terugkeer.
- m. Uiterlijk zes maanden voor de datum van sloop zal de corporatie de huurovereenkomst van de te slopen woning van de huurder opzeggen. De huurder moet hier binnen zes weken schriftelijk mee akkoord gaan. Indien de huurder binnen zes weken niet akkoord gaat of niet reageert, moet de verhuurder naar de kantonrechter.

6. Vergoedingen bij sloop

Huurders van woningen die gesloopt worden, komen met ingang van de datum van het sloopbesluit van de corporatie, naast herhuisvesting in aanmerking voor bepaalde financiële vergoedingen.

De volgende financiële vergoedingen gelden in beginsel bij herhuisvesting:

6.1. Een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van € 5.857 (prijspeil 2015)

Indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt vanwege voorgenomen sloop van de woning, en de huurder met die opzegging instemt, alsmede in het geval de huurder zelf de huurovereenkomst opzegt na ontvangst van het sloopbesluit, en de huurder verhuist, heeft de huurder recht op een tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten als bedoeld in artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek.

6.2. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Met de huurders in de te slopen woningen worden afspraken gemaakt ten aanzien van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). In bijlage I wordt deze regeling verder uitgewerkt.

6.3. Specifieke regelingen voor knelgroepen

Voor huurders die door de herhuisvesting in de problemen komen, of specifieke aandacht vragen, zal de corporatie afspraken maken met de bewonersvertegenwoordiging: zie bijlage II en III.

6.4. Geen dubbele woonlasten

Om dubbele huurlasten te voorkomen en de huurder in staat te stellen om te verhuizen, gelden de volgende bepalingen met betrekking tot de huurbetaling:

- De huurovereenkomst wordt beëindigd per ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst respectievelijk transportdatum van de nieuwe (koop)woning.
- De huurder krijgt na beëindiging van de huurovereenkomst van de te verlaten woning nog uiterlijk één maand de gelegenheid om de woning leeg, schoon en in bruikbare staat op te leveren.
- Gedurende de termijn van één maand is de voormalige huurder geen huurprijs meer verschuldigd.

Uitbetaling van de vergoedingen

De vergoedingen die in het kader van de herhuisvesting zijn genoemd, worden in termijnen betaalbaar gesteld:

1. de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding:

De eerste termijn (75%) op het moment dat de huur schriftelijk wordt opgezegd door huurder en eventuele medehuurder(s) van de woning. De tweede termijn (25%) nadat de woning correct aan de corporatie is opgeleverd en na inlevering van de sleutels.

2. eventuele vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) :

De eerste termijn (50%) op het moment van schriftelijk opzeggen van de huurovereenkomst, indien de waarde van de ZAV op dat moment reeds is bepaald. De tweede termijn (50%) bij eindafrekening na sleutelinlevering.

Uitgangspunt is te allen tijde dat de huurder in ieder geval zijn nieuwe woning in redelijke mate kan inrichten, ook in geval van schulden. De corporatie zal hiertoe actief in overleg treden met de huurder, en hierover desgewenst concrete afspraken maken met de huurder. De corporatie zal waar nodig de rekening van een leverancier rechtstreeks betalen ten laste van de verschuldigde

vergoeding. Een openstaande geldvordering van de corporatie op de huurder kan vervolgens worden verrekend met het resterende uit te keren bedrag. De resterende vergoeding zal vervolgens worden uitgekeerd aan de huurder. Indien de huurder onder bewind staat keert de corporatie de resterende vergoedingen uit aan de bewindvoerder, waarbij de corporatie actief communiceert met huurder en bewindvoerder. Het is aan de bewindvoerder om de situatie verder te bespreken met de huurder.

Slotbepaling

Indien de huurder weigert medewerking te verlenen aan een beëindiging van de huurovereenkomst, zal een juridische procedure aanhangig moeten worden gemaakt, teneinde in rechte de einddatum van de huurovereenkomst onherroepelijk vast te laten stellen. Indien de procedure aanhangig wordt gemaakt, door middel van een dagvaarding, kan de huurder geen enkele aanspraak meer maken op de omgangscodes tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Verkoop

Zittende bewoners uit het plangebied hebben voorrang bij koop van door de corporatie te bouwen nieuwbouwoorwoningen in het plangebied. Daarnaast hebben zij als eersten het recht om bestaande woningen in Breda danwel Tilburg, die door de corporatie te koop worden aangeboden, te verwerven. Hier is het geldende verkoopbeleid van de corporatie van toepassing.

Bijlage I:**Regeling Vergoeding voor door huurders Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)**

Zittende huurders waarvan de woning wordt gesloopt hebben recht op een schadevergoeding voor door hen aangebrachte voorzieningen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen met uitzondering van dubbel glas of andere voorzieningen waardoor de woning niet langer bruikbaar, veilig en wind- en waterdicht is. Bovendien moeten aansluitingen van gas, water en elektra intact blijven; en
- b. De huurder die de huur opzegt ná de datum van het sloopbesluit, heeft recht op een tegemoetkoming voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), voor zover voldaan wordt aan alle zaken genoemd onder de punten 1 t/m 4:
 1. de voorzieningen zijn door de huidige huurder aangebracht vóór de datum van het sloopbesluit; en
 2. de voorzieningen zijn aangebracht met schriftelijke toestemming van de corporatie dan wel het betreft voorzieningen waarvoor door de corporatie schriftelijke toestemming zou hebben verleend wanneer ze zouden zijn aangevraagd; en
 3. de voorzieningen volgens het Woningwaarderingssysteem en/of volgens het eventuele puntensysteem van de corporatie een verbetering van de woning betekenen waardoor het aantal punten is toegenomen; en
 4. de voorzieningen in technisch goede staat verkeren en geen schade of achterstallig onderhoud hebben; en
- c. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de toename van het aantal WWS-punten van de woning door de aangebrachte voorziening in combinatie met de afschrijving. Per WWS-punt wordt een maximale vergoeding geboden van €226,89; en
- d. Aan te brengen voorzieningen in de nieuw te betrekken woning worden niet vergoed; en
- e. De vergoeding wordt als volgt betaalbaar gesteld:
 - 50% op het moment van schriftelijk opzeggen van het huurcontract;
 - 50% bij de eindafrekening na de sleutelinlevering.

Taxatiemethode

Stap 1: bepaal de maximale hoogte van de vergoeding.

- a. Bepaal het aantal toegenomen WWS-punten door het aanbrengen van de voorziening door de huurder.
- b. Bepaal de vergoeding door het aantal WWS-punten te vermenigvuldigen met € 226,89.

Stap 2: bepaal de uit te keren vergoeding op basis van de afschrijving

- a. Bepaal de afschrijvingstermijn:
 - 15 jaar voor CV-ketel en keukens
 - 30 jaar voor aanbouw
 - 25 jaar voor overige voorzieningen (waaronder ook CV-radiatoren)
- b. Bepaal de uit te keren vergoeding:

De vergoeding bedraagt 1/15 of 1/25 of 1/30 (afhankelijk van de afschrijvingstermijn) van de maximale vergoeding x elk jaar dat minder dan 15 of 25 of 30 jaar van de voorziening gebruikt gemaakt is.

Rekenvoorbeelden

1. Huurder heeft 8 jaar geleden een nieuwe keuken aangebracht.
 - a. Bepaal de maximale hoogte van de vergoeding
 - i. Voorziening leidt tot 4 extra WWS-punten.
 - ii. De vergoeding op basis van WWS-punten bedraagt € 907,56.
 - b. Bepaal de uit te keren vergoeding op basis van de afschrijving
 - i. Afschrijvingstermijn voor keuken is 15 jaar
 - ii. Uit te keren vergoeding is vergoeding $1/15 \times 7$ jaar (15 jaar – 8 jaar) = 46,70 % van de maximale vergoeding = $46,70\% \times € 907,56 = € 423,83$.

2. Huurder heeft 6 jaar geleden een aanbouw van 10 m2 aangebracht aan de woonkamer.
 - a. Bepaal de maximale hoogte van de vergoeding
 - i. Voorziening leidt tot 10 extra WWS-punten.
 - ii. De vergoeding op basis van WWS-punten bedraagt € 2268,90.
 - b. Bepaal de uit te keren vergoeding op basis van de afschrijving
 - i. Afschrijvingstermijn voor aanbouw is 30 jaar
 - ii. Uit te keren vergoeding is vergoeding $1/30 \times 24$ jaar (30 jaar – 6 jaar) = 80,0 % van de maximale vergoeding = $80,0\% \times € 2268,90 = € 1815,12$.

Bijlage II: Huurgewenningsregeling

Een huurder die zijn woning moet verlaten als gevolg van een sloopbesluit komt in aanmerking voor een huurgewenningsbijdrage, indien:

1.
 - huurder wordt geherhuisvest in een gelijkwaardige huurwoning van één van de Bredase of Tilburgse corporaties; of
 - huurder verhuist naar een nultredenwoning, zorgwoning of toegankelijke woning met maximaal 10 WWS-punten hoger dan het aantal WWS-punten van de huidige woning, in dit geval speelt woningtype geen rol bij het verkrijgen van de huurgewenningsbijdrage; of
 - huurder woont in een 'kleine woning' volgens de definitie zoals opgenomen in de begrippenlijst, in dit geval wordt huurgewenningsregeling B toegepast.

en

2.
 - het gezinsinkomen niet hoger is dan € 34.911 (= maximale inkomen secundaire doelgroep).

We onderscheiden twee huurgewenningsregelingen. In principe wordt huurgewenningsregeling A toegepast, tenzij sprake is van een 'kleine woning' dan wordt huurgewenningsregeling B van toepassing verklaard.

Een deel van de te slopen woningen betreft kleine vooroorlogse of naoorlogse woningen met een laag aantal WWS-punten. Voor deze woningen bestaat slechts een beperkt aantal gelijkwaardige alternatieven binnen ons bezit. Daarbij in ogenschouw genomen de relatief lage mutatiegraad van ongeveer 5% tot 10%, komen we tot de conclusie dat er een te klein aandeel van gelijkwaardige woningen beschikbaar komt om alle herstructureerders te huisvesten in een gelijkwaardige woning conform de huidige definitie.

De huurgewenningsregeling A wordt daarom aangevuld met een tweede variant B specifiek bedoeld voor kleine woningen, conform de definitie in de begrippenlijst.

Voor beide regelingen geldt:

- De huurgewenningsbijdrage wordt bij aanvang van de nieuwe huurovereenkomst bepaald door het verschil tussen de nettohuurprijs van de te verlaten woning en de netto aanvangshuur van de nieuwe woning, gecorrigeerd met eventuele huurbevrozing en na verrekening van eventuele huurtoeslag. De bijdrage wordt verstrekt, mits deze meer bedraagt dan €10,- per maand.
- De huurgewenningsbijdrage wordt bij aanvang vastgesteld voor de gehele periode van de huurgewenning. Er vinden tussentijds geen wijzigingen plaats op de vastgestelde bedragen, ook niet wanneer er wijzigingen zijn in de huurtoeslag (in het voordeel of nadeel van de huurder) die huurder ontvangt.
- De verhuurder van de te slopen woning bepaalt of een huurder in aanmerking komt voor huurgewenning. De huurgewenning wordt uitgekeerd door de verhuurder van de nieuwe woning. De huurder kan alleen aanspraak maken op deze regeling gedurende de looptijd van de huurovereenkomst van de vervangende woonruimte. Indien huurder de huurovereenkomst van de woning opzegt, eindigt de huurgewenningsregeling.
- De corporatie verwacht dat de huurder huurtoeslag zal aanvragen voor de nieuwe woning. Hiermee wordt rekening gehouden bij het bepalen van de hoogte van de huurgewenning.

Mocht de huurder desondanks toch geen huurtoeslag aanvragen, dan zal dit deel niet door de corporatie uitgekeerd worden.

- Om terugkeer optimaal te faciliteren zullen diegenen die noodgedwongen eerst naar een andere woning buiten het plangebied verhuizen, het recht krijgen om de resterende huurgewenning (indien van toepassing) voor deze tijdelijke woning mee te nemen naar de nieuwe woning binnen het plangebied. De nieuwe woning is daarbij niet van invloed op de resterende huurgewenning.

Huurgewenningsregeling A

Bij huurgewenningsregeling A wordt het volgende uitgekeerd:

- jaar 1 wordt 100% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
- jaar 2 wordt 80% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
- jaar 3 wordt 60% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
- jaar 4 wordt 40% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
- jaar 5 wordt 20% van het verschil door de corporatie bijgelegd.

Huurgewenningsregeling B

Huurgewenningsregeling B is van toepassing op 'kleine woningen':

- a. Bij een puntenverschil van 0 t/m 20 punten wordt het volgende uitgekeerd:
 - jaar 1 wordt 100% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 2 wordt 80% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 3 wordt 60% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 4 wordt 40% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 5 wordt 20% van het verschil door de corporatie bijgelegd.

- b. Bij een puntenverschil van 21 t/m 30 punten wordt 75% van huurgewenningsregeling A uitgekeerd:
 - jaar 1 wordt 75% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 2 wordt 60% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 3 wordt 45% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 4 wordt 30% van het verschil door de corporatie bijgelegd;
 - jaar 5 wordt 15% van het verschil door de corporatie bijgelegd.

- c. Bij meer dan 30 punten verschil geen huurgewenning.

Voorbeeld huurgewenningsregeling A

Nettohuur te verlaten woning € 350; Nettohuur nieuwe woning € 400. Het verschil is dan € 50. De huurder ontvangt voor de oude woning € 100 huurtoeslag, voor de nieuwe woning € 130. Het verschil tussen de nieuwe huurprijs en de oude huurprijs bedraagt na aftrek van huurtoeslag € 20.

De huurgewenningsbijdrage bedraagt dan $\{(\text{€ } 400 - \text{€ } 130) - (\text{€ } 350 - \text{€ } 100)\} = \text{€ } 20$

Jaar 1 bedraagt de bijdrage € 20,- per maand.

Jaar 2 bedraagt de bijdrage € 16,- per maand.

Jaar 3 bedraagt de bijdrage € 12,- per maand.

Jaar 4 bedraagt de bijdrage € 8,- per maand.

Jaar 5 bedraagt de bijdrage € 4,- per maand.

Voorbeeld huurgewenningsregeling B

Nettohuur te verlaten woning € 350; Nettohuur nieuwe woning € 400. De huurder ontvangt geen huurtoeslag. De huurgewenningsbijdrage is dan $\{(\text{€ } 350 - \text{€ } 0) - (\text{€ } 400 - \text{€ } 0)\} = \text{€ } 50$.

Het puntenverschil tussen de huidige en de nieuwe woning bedraagt 25 punten.

De huurgewenningsbijdrage bedraagt dan:

Jaar 1 bedraagt de bijdrage 75% van € 50,- is € 37,50 per maand.

Jaar 2 bedraagt de bijdrage 60% van € 50,- is € 30,00 per maand.

Jaar 3 bedraagt de bijdrage 45% van € 50,- is € 22,50 per maand.

Jaar 4 bedraagt de bijdrage 30 % van € 50,- is € 15,00 per maand.

Jaar 5 bedraagt de bijdrage 15% van € 50,- is € 7,50 per maand.

Toetsingscommissie

Alle afgewezen aanvragen worden, nadat de corporatie hierover een besluit heeft genomen, voorgelegd aan de toetsingscommissie. Deze commissie toetst of de corporatie de huurgewenningsregeling correct heeft toegepast. De toetsingscommissie bestaat uit drie leden, die uit hun midden een voorzitter kiezen. Een lid wordt aangewezen door de corporatie en een lid wordt aangewezen door de huurdersbelangenorganisatie, deze leden kiezen in gezamenlijk overleg een derde lid. De toetsingscommissie beslist binnen een maand nadat zij alle bij de aanvraag behorende stukken heeft ontvangen en deel de corporatie en de aanvrager schriftelijk haar beslissing mee.

Bijlage III: Extra vergoeding voor knelgroepen

De situatie kan zich voordoen dat in geval van verhuizing uit een te slopen woning, huurders met een laag inkomensniveau de inrichting van de nieuwe woning niet meer op eenzelfde niveau kunnen inrichten als het niveau van de te slopen woning, omdat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is. Deze huurders kunnen een schriftelijk beroep doen op een extra vergoeding.

De aanvraag wordt schriftelijk ingediend binnen een maand nadat de medewerker van de corporatie bij de huurder op huisbezoek (zoals genoemd bij hoofdstuk 4.C) is geweest.

Voorwaarden om voor een extra vergoeding in aanmerking te komen:

- 1) De huurder behoort tot één van de vier onderscheiden knelgroepen. De volgende groepen worden als "knelgroep" aangemerkt:
 - 65+ met uitsluitend AOW;
 - 65+ met een pensioen van maximaal € 75,- netto per maand;
 - onvolledige gezinnen, die een bijstandsuitkering of alimentatie tot bijstandsniveau ontvangen zonder inkomsten uit arbeid;
 - uitkeringsgerechtigden op bijstandsniveau (WW,WAO-ers enz.) met een uitkering en maximaal € 75,- netto per maand extra inkomsten, conform de vigerende regelgeving.
- 2) Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige woning is zodanig dat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is om de nieuw te betrekken woning op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau in te richten te bepalen door de corporatie.

De hoogte van de extra vergoeding wordt bepaald op basis van het verschil tussen de actuele NIBUD-norm en de werkelijk door de huurder in verband met de verhuizing te maken/gemaakte kosten. Hierbij wordt uitgegaan van het meest actuele NIBUD-onderzoek: 'berekening verhuiskosten bij renovaties'.

De vergoeding bedraagt maximaal € 1.180,- en kan worden uitgekeerd in geld maar ook in de vorm van dienstverlening, op verzoek van de huurder, zoals:

- Voorbereiden van de verhuizing;
- Hulp bij de feitelijke verhuizing;
- Ondersteuning bij het inrichten van de woning.

Beoordeling van de aanvragen

De beoordeling of een huurder in aanmerking komt voor de extra vergoeding gebeurt in eerste instantie door de corporatie. De corporatie beoordeelt bij elke aanvraag of deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De huurder behoort tot één van de onderscheiden knelgroepen.
- Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige woning is zodanig dat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is om de nieuw te betrekken woning op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau in te richten.

Voor het bepalen van de waarde van de stofferingen kan de corporatie een taxateur inschakelen. De corporatie beslist vervolgens of de aanvraag wordt toegekend en welk bedrag of welke diensten aan de aanvrager ter beschikking worden gesteld. Een afwijzing van de aanvraag wordt bovendien van argumentatie voorzien. De corporatie beslist binnen een maand na ontvangst van de aanvraag en deelt de aanvrager schriftelijk de beslissing mee.

Toetsingscommissie

Alle afgewezen aanvragen worden, nadat de corporatie hierover een besluit heeft genomen, voorgelegd aan de toetsingscommissie. Deze commissie toetst of de corporatie de regeling 'extra vergoeding voor knelgroepen' correct heeft toegepast. De toetsingscommissie bestaat uit drie leden, die uit hun midden een voorzitter kiezen. Een lid wordt aangewezen door de corporatie en een lid wordt aangewezen door de huurdersbelangenorganisatie, deze leden kiezen in gezamenlijk overleg een derde lid. De toetsingscommissie beslist binnen een maand nadat zij alle bij de aanvraag behorende stukken heeft ontvangen en deelt de corporatie en de aanvrager schriftelijk haar beslissing mee.

Deel III: Sociaal statuut: Collectieve, planmatige onderhoudsprojecten

In deel III zijn de regelingen opgenomen die van toepassing zijn op huurders van alle zelfstandige woningen die betrokken zijn bij onderhoudsprojecten die collectief, planmatig worden aangepakt.

De regelingen hebben uitsluitend betrekking op alle collectieve onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden met een gemiddeld investeringsniveau vanaf € 12.482,- per woning (excl. BTW), te bepalen door de corporatie, waarbij er ingrijpende werkzaamheden in de woningen worden uitgevoerd. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat uitsluitend de kosten van maatregelen in of aan de woningen mogen worden meegeteld, omdat juist deze maatregelen ongemak veroorzaken voor de huurder.

De kosten van maatregelen met betrekking tot collectieve voorzieningen, zoals liften of trappenhallen blijven in dit kader buiten beschouwing, evenals de kosten van maatregelen in of aan bijgebouwen zoals bergingen. Daarnaast worden ook bijkomende kosten, bijvoorbeeld kosten van materieel (bijvoorbeeld steigers en kranen), honoraria en leges niet tot dit bedrag gerekend.

De regelingen zijn verder alleen van toepassing op verplichte werkzaamheden. Werkzaamheden waar de huurder vrijwillig voor gekozen heeft, vallen niet onder deze regelingen.

8. Financiële regelingen bij collectieve, planmatige onderhoudsprojecten

Huurders van zelfstandige woningen waar een collectief, planmatig onderhoudsproject wordt uitgevoerd kunnen in aanmerking komen voor een aantal regelingen.

De volgende regelingen zijn opgenomen in de omgangscodes:

- regeling voor ongemakkenvergoeding;
- regeling voor renovatie en verhuiskostenvergoedingregeling
- regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten of herstelwerkzaamheden;
- faciliteiten tijdens het onderhoudsproject;
- waarborg van de uitvoering.

8.1 Regeling voor ongemakkenvergoeding

Een ongemakkenvergoeding wordt toegekend als vergoeding voor het ongemak dat huurders ondervinden tijdens de uitvoering van werkzaamheden. De hoogte van de ongemakkenvergoeding van de corporatie is afhankelijk van de omvang en de tijdsduur van het project en te bepalen door de corporatie.

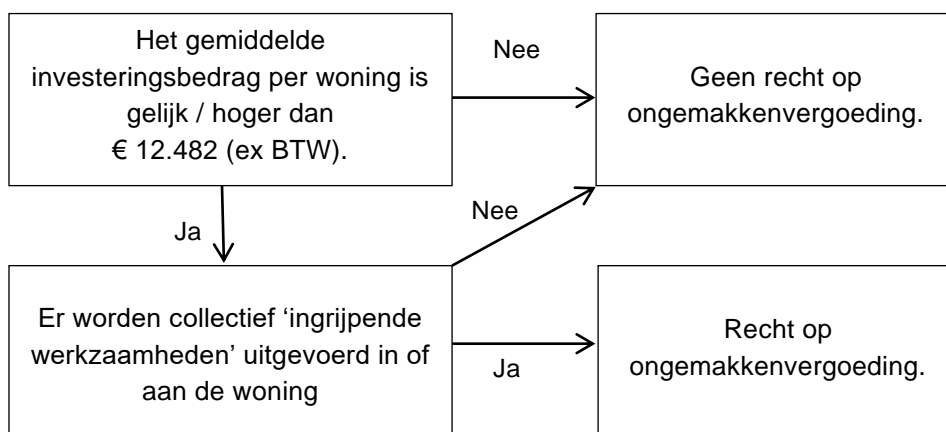
Er gelden twee voorwaarden voor het in aanmerking komen van de ongemakkenvergoeding:

1. De huurder heeft een huurovereenkomst en bewoont de woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
2. De huurder stelt corporatie in de gelegenheid om de werkzaamheden in de woning uit te voeren. Bij obstructie komt het recht op de ongemakkenvergoeding te vervallen.

De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per dag dat ingaat op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning, in die zin dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden. De vergoeding geldt tenminste voor de dagen van het ongemak, plus drie dagen ervoor, plus drie dagen erna. De huurder ontvangt de ongemakkenvergoeding tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden.

Op basis van de projectomschrijving wordt door de corporatie in overleg met de bewonersvertegenwoordiging bij de aanvang van het project het ongemakkenniveau en bijbehorend bedrag bepaald en wordt bepaald hoeveel dagen er reëel sprake zal zijn van ongemak. Het bedrag blijft gedurende de uitvoering van het gehele project gelijk. Mocht tijdens de uitvoering van het project blijken dat er structureel langer wordt gewerkt aan de woningen dan tevoren was ingeschat en daardoor een hogere ongemakkenvergoeding gerechtvaardigd is, dan wordt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging bekeken of de ongemakkenvergoeding moet worden aangepast.

We hanteren de volgende beslisboom om vast te stellen of er sprake is van een ongemakkenvergoeding:



Voor de toepassing van de regeling wordt onderscheid gemaakt tussen vier “ongemakkenniveaus” die onderscheiden worden op basis van de ingrijpendheid van de maatregelen. De volgende collectieve onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden worden bestempeld als ‘**ingrijpende werkzaamheden**’:

- De badkamer wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- Het toilet wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- De keuken wordt compleet opgeknapt: het keukenblok en het tegelwerk wordt vervangen; of
- De complete pui(en) of gevel(s) worden vervangen; of
- Het complete dak wordt vervangen, zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant); of
- Er vindt asbestsanering ‘in containment’ plaats; dit betekent dat de woning of een deel van de woning afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is; of
- Het aanleggen van nieuwe standleidingen, waarbij het noodzakelijk is om hak- en breekwerkzaamheden uit te voeren; of
- Het wijzigen van de dagmaat van de buitenkozijnen; of
- Het vervangen van het plafond en/of de wandafwerking in meer dan twee verblijfsruimten; of

- Het integraal vervangen van een complete installatie (zowel alle leidingen als aansluitingen), niet zijnde CV-installatie, te weten: riool, loden waterleidingen, stalen gasleiding; of
- Het bouwkundig aanpassen (verplaatsen wanden) van de woningplattegrond;
- Het wijzigen van het aantal vertrekken met toevoegen en/of verwijderen van een wand; of
- Plaatsing (of aanpassing) van een ander ventilatiesysteem, waarbij werkzaamheden verricht moeten worden in meer dan twee verblijfsruimten; of
- Overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakniveau; dit is ter beoordeling aan de corporatie samen met de huurdersbelangenorganisatie.

Ongemakniveau 1:

De huurder ontvangt een vergoeding van € 12,- per dag, met een minimum van € 84,-.

Dit niveau is van toepassing wanneer er werkzaamheden in de woning plaatsvinden, niet zijnde werkzaamheden zoals benoemd in de lijst 'ingrijpende werkzaamheden'.

Ongemakniveau 2:

De huurder ontvangt een vergoeding van € 21,- per dag, met een minimum van € 147,-

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) minimaal één van de bovengenoemde werkzaamheden zoals genoemd in de lijst 'ingrijpende werkzaamheden' wordt verricht in of aan de woning.

Ongemakniveau 3:

De huurder ontvangt een vergoeding van € 30,- per dag met een minimum van € 210,-

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) drie of vier van de bovengenoemde werkzaamheden zoals genoemd in de lijst 'ingrijpende werkzaamheden' wordt verricht in of aan de woning. Echter, indien de eerste drie genoemde werkzaamheden (badkamer, toilet en keuken) binnen één project worden uitgevoerd, dan wordt dit gerekend als twee maatregelen in plaats van drie.

Ongemakniveau 4:

De huurder ontvangt een vergoeding van € 37,- per dag met een minimum van € 259,-

Dit niveau is van toepassing als collectief (dat wil zeggen projectmatig en betreffende meerdere woningen) minimaal vijf van de bovengenoemde werkzaamheden zoals genoemd in de lijst 'ingrijpende werkzaamheden' wordt verricht in of aan de woning. Echter, indien de eerste drie genoemde werkzaamheden (badkamer, toilet en keuken) binnen één project worden uitgevoerd, dan wordt dit gerekend als twee maatregelen in plaats van drie.

8.2 Regeling voor renovatie en verhuiskostenvergoeding

De woningcorporatie draagt bij in de kosten van de verhuizing van huurders indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woning. De verhuiskostenvergoeding bedraagt thans € 5.857. In het kader van de omgangscodes geldt dit indien verhuizing noodzakelijk is volgens de onderstaande criteria.

In deze regeling worden drie criteria onderscheiden op basis waarvan wordt beoordeeld of sprake is van tijdelijke verhuizing bij het uitvoeren van collectieve onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. De criteria hebben betrekking op:

1. Aantal werkdagen in de woning;
2. Omvang van de ingreep in de woning (vooral gericht op plattewijziging);
3. Woningtype en woninggrootte (eengezinswoning of flat, aantal kamers).

Criteria**1. Aantal werkdagen in de woning**

Het wonen kan niet onbeperkt verstoord worden door werkzaamheden in de woning. Uiteindelijk moeten er grenzen gesteld worden aan de tijd dat er werkzaamheden in de woning plaatsvinden. Ingeval de uitvoering in de woning langer dan zes weken duurt, is het bewoond uitvoeren van werkzaamheden niet gewenst. Uitgangspunt is dat de werkzaamheden in de woning in één aaneengesloten periode uitgevoerd moeten worden. De intensiteit van de werkzaamheden in de woning kan in deze periode verschillen.

2. Omvang van de ingreep

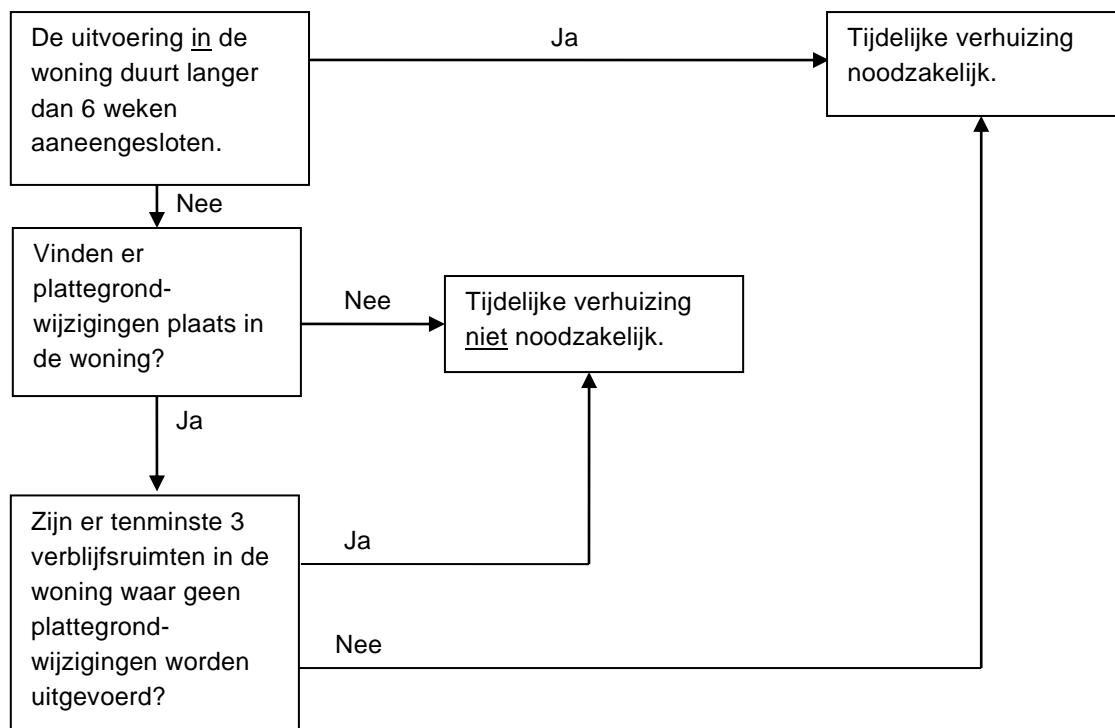
Voor het wonen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is de omvang van de ingreep bepalend, die zich uitdrukt in het aantal vertrekken dat bij plattegrondwijziging wordt aangepakt. Als de verbeteringen in principe binnen de bestaande vertrekken plaatsvinden is er geen reden tot verhuizing. Wanneer echter sprake is van ingrijpende plattegrondwijzigingen in meerdere vertrekken, wordt de situatie kritiek om nog bewoond werkzaamheden uit te voeren. Het is dan afhankelijk van het aantal verblijfsruimten dat overblijft waar geen plattegrondwijzigingen worden verricht.

3. Woningtype en woninggrootte

De woninggrootte is bepalend of er al of niet bewoond werkzaamheden uitgevoerd kan worden in combinatie met de aard van de ingreep. Kleine woningen zijn kritischer dan grote woningen, omdat er weinig leefruimte voor de bewoners overblijft bij een ingreep. Ingeval het een tweekamerwoning betreft, is een plattegrondaanpassing nooit bewoond uit te voeren (of het nu alleen de badkamer, de keuken of iets anders betreft). Ingeval het een drie- of vierkamerwoning betreft, zijn flats kritischer dan eengezinswoningen. Bij een eengezinswoning is het nog mogelijk dat de bewoners tijdelijk een verdieping bewonen. Wanneer er sprake is van een plattegrondaanpassing in de woning, waardoor er minder dan drie leefruimten (woonkamers of slaapkamers) (dus een of twee) overblijven waar geen woontechnische aanpassingen plaatsvinden, is tijdelijke herhuisvesting noodzakelijk.

Bovenstaande criteria zijn vertaald naar een beslisboom, die uitkomst geeft op de vraag of tijdelijke verhuizing noodzakelijk is of niet.

Beslisboom



Verhuiskostenvergoeding uitkeren of verhuizing regelen?

Op basis van bovenstaande beslisboom wordt besloten of een tijdelijke verhuizing noodzakelijk is of niet. Wanneer een verhuizing noodzakelijk is, rijst de vraag of de verhuiskostenvergoeding van € 5.857,- wordt aangeboden, of dat de mogelijkheid wordt geboden om de verhuizing te regelen.

In principe zijn er dus in de praktijk van de werkzaamheden twee mogelijkheden:

1. *Onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden zonder verhuizing.*
De corporatie maakt op basis van bovengenoemde criteria de inschatting dat er geen noodzaak tot verhuizing bestaat. In dit geval worden een ongemakkenvergoeding en een herinrichtingskostenvergoeding verstrekt, conform de omgangscodes.
2. *Onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden met verhuizing, waarbij de corporatie een verhuiskostenvergoeding uitkeert.*
Op basis van genoemde criteria wordt de inschatting gemaakt dat tijdelijke herhuisvesting noodzakelijk is en wordt de verhuiskostenvergoeding van € 5.857,- uitgekeerd. Huurders dienen zorg te dragen voor het geheel leegmaken van de woning t.b.v. het uitvoeren van de werkzaamheden.

8.3 Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten of herstelwerkzaamheden

Er zijn tijdens onderhoudsprojecten twee soorten herstelwerkzaamheden of herinrichtingskosten mogelijk:

- 1.) Herstelwerkzaamheden of schades tijdens of ten gevolge van de werkzaamheden;
- 2.) Herinrichtingskosten ten gevolge van de werkzaamheden.

1. Herstelwerkzaamheden of schades tijdens of ten gevolge van de werkzaamheden

Wanneer werkzaamheden in de woning worden uitgevoerd, kan een huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schades. Hieronder wordt onderscheid gemaakt naar voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schades.

a. voorziene herstelwerkzaamheden

Wanneer ten gevolge van de noodzakelijke werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze op kosten van de corporatie zo goed mogelijk worden afgewerkt. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- of wandafwerking ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er worden hiervoor geen vergoedingen uitgekeerd.

b. onvoorziene schades

Er kan ook schade ontstaan doordat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade wordt toegebracht aan het interieur. In dit geval wordt deze schade op kosten van de corporatie hersteld of vergoed, mits de huurder deze schade direct meldt bij de corporatie en de schade niet aan de huurder kan worden toegerekend.

2. Herinrichtingskosten ten gevolge van de werkzaamheden

Wanneer ten gevolge van de werkzaamheden in de woning een huurder geconfronteerd wordt met herinrichtingskosten met betrekking tot de vloerafwerking of de wandafwerking, dan wordt hier een vergoeding tegenover gesteld.

Er is sprake van een herinrichtingskostenvergoeding wanneer ten gevolge van een wijziging van de indeling van de woning of een wijziging van de gevelindeling herinrichtingskosten gemaakt moeten worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het verplaatsen van een muur, waardoor nieuwe vloerbedekking moet worden gelegd; of bijvoorbeeld wanneer ten gevolge van gevelaanpassing nieuwe gordijnen of een nieuwe zonwering aangebracht moeten worden.

In deze situaties wordt bij aanvang van het project door de corporatie vastgesteld welke vergoedingen hiervoor worden uitgekeerd. Er worden per project vaste bedragen vastgesteld, die aan de huurders die hierop een beroep kunnen doen worden uitgekeerd.

In geval van herinrichtingskosten betreffende de wandafwerking wordt een vergoeding van € 21,83 per m² per wand toegekend voor de afwerking van de wand waaraan de werkzaamheden hebben plaatsgevonden. In geval van herinrichtingskosten met betrekking tot de vloerafwerking wordt een vergoeding van € 42,44 per m² per vloer waaraan de werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Voor gordijnen wordt een vergoeding toegekend van € 12,20 per strekkende meter.

8.4. Faciliteiten

Faciliteiten

Afhankelijk van aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden wordt met de bewonersvertegenwoordiging afgesproken welke faciliteiten ter beschikking worden gesteld. Te denken valt daarbij aan faciliteiten als opslagmogelijkheden voor de inboedel en tijdelijke toilet- en douchevoorzieningen.

Bij werkzaamheden is het belangrijk dat de uitvoerende partij niet belemmerd wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Huurders zijn echter zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel daar waar werkzaamheden verricht moeten worden.

Tijdelijke herhuisvesting

In principe wordt ernaar gestreefd de bewoners tijdens de werkzaamheden in de woning te laten wonen. Indien nodig kan de corporatie echter, in het belang van de huurder, ervoor kiezen de bewoners tijdelijk elders te huisvesten. Deze tijdelijke huisvesting zal specifiek gebruikt worden in bijzondere en/of medische situaties waarin een huurder niet meer in zijn/haar eigen woning kan blijven wonen tijdens de werkzaamheden. In geval van tijdelijke huisvesting, wordt de huur van de eigen woning doorbetaald.

De specifieke situaties waarin huurders in aanmerking komen voor tijdelijke herhuisvesting, moeten voldoen aan de volgende criteria:

- Het is medisch noodzakelijk, de gezondheidstoestand van de huurders is zodanig is dat zij de werkzaamheden niet aankunnen. Dit dient aangetoond te worden door middel van een doktersverklaring;
én
- De omvang van het werk is van dien aard dat tijdelijke uitplaatsing noodzakelijk is. De noodzaak ervan is te bepalen door de corporatie.

8.5 Waarborg voor de uitvoering

Ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden biedt de corporatie de huurders de volgende waarborgen:

- De corporatie geeft de huurder inzage in de aard en termijn van ongemak en probeert deze zoveel mogelijk te beperken. Als de gestelde termijn wordt overschreden geeft de corporatie direct informatie over de oorzaak daarvan en zorgt voor een nieuwe planning.
- Tijdens de werkzaamheden is de corporatie bereikbaar tot wie huurders zich met klachten, vragen en problemen kunnen wenden.
- Vóór de start van de werkzaamheden sluit de corporatie met de huurder een overeenkomst waarin staat wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs. Individuele (deel)verbeteringen die gepaard gaan met een directe huurverhoging kunnen uitsluitend met instemming van de huurder plaatsvinden.
- De corporatie streeft bij een projectplan naar een zo groot mogelijk draagvlak onder de huurders. Daartoe stelt de corporatie in nauwe samenwerking met de bewonersvertegenwoordiging het plan op en legt het voor aan alle betrokken huurders. De huurder die niet instemt met het voorstel kan, nadat de corporatie schriftelijk kennis heeft gegeven van de instemming van meer dan 70% van de huurders, van een bouwkundige eenheid van tien of meer woningen die een eenheid vormen, het initiatief nemen voor een

gerechtelijke procedure binnen de daarvoor gestelde termijn (algemene voorwaarden/wet). Daarbij zal de redelijkheid van het voorstel worden getoetst. Eén en ander inachtneming van hetgeen in de Wet in artikel 7:220 Burgerlijk Wetboek is bepaald.

- Wanneer woningen in bewoonde staat worden opgeknapt of onderhoudswerkzaamheden ondergaan, hebben huurders van deze woningen voorrang bij doorstroming naar woningen die al zijn opgeknapt, een en ander conform de interne procedure doorschuiving of doorstroming van de corporatie. In de rangorde komen deze huurders ná herstructureringskandidaten die vanwege sloop hun woning in hetzelfde complex hebben moeten verlaten.

Ondergetekenden verklaren akkoord te gaan met de afspraken opgenomen in deze overeenkomst.

1 juli 2015

Handtekening

Handtekening

mevrouw A.A. Zwierstra
Namens WonenBreborg

de heer W. Leerves
Namens Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg