

**Sociaal plan in het kader van de sloop/nieuwbouw
van de Margriet-, Marijke- en Willem de Zwijgerstraat
te Hendrik-Ido-Ambacht** (vastgesteld op 6 juli 2020)

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Algemeen	2
Vaststelling.....	2
Voor wie geldt dit sociaal plan?	2
Huisvestingsverordening.....	2
Wetten en regels.....	2
Planning werkzaamheden	2
3. Communicatie met de huurders	3
Overleg Klankbordgroep	3
Informatie naar bewoners	3
(Individuele) begeleiding.....	3
Leefbaarheid	3
4. Herhuisvesting	3
Inschrijving	3
Hoe vindt u een nieuwe woning	4
Sloopvoorrang.....	4
Toewijzen van een woning aan iemand met sloopvoorrang.....	4
Stadsvernieuwingsurgentie.....	4
Toewijzen van een woning aan iemand met stadsvernieuwingsurgentie	4
Woning aanbieding van Rhiant	5
Terugkeergarantie.....	5
5. Verhuizen	5
Huuropzegging	5
Oplevering van de woning	5
De eindafrekening.....	6
Onderhoud woning	6
6. Vergoedingen	6
Verhuiskostenvergoeding	6
Verhuiskostenvergoeding bij terugkeer	6
Huurverhoging	6
Geen dubbele huur	6
Vergoeding ZAV	7
7. Hardheidsclausule.....	7
8. Geschillenregeling.....	7
Bijlage 1: Uitleg gebruikte begrippen	7
Bijlage 2: Passend toewijzen	8
Bijlage 3: Zelf Aangebrachte Voorzieningen.....	8

1. INLEIDING

In de Margrietstraat, Marijkestraat en Willem de Zwijgerstraat wil Rhiant alle woningen slopen en vervangen voor nieuwbouw. Een beslissing die voor u als huurder nogal wat betekent en vragen oproept zoals: 'Hoe kom ik aan een andere woning?' en 'Voor welke vergoeding kom ik in aanmerking?'. Om vooraf helderheid te bieden, beschrijft dit sociaal plan alle zaken die in een slooptraject aan de orde komen en voor bewoners belangrijk zijn. Het beschrijft de rechten van individuele huurders bij sloop, zoals de financiële vergoedingen, de voorrang en de terugkeergarantie.

2. ALGEMEEN

Vaststelling

Het sociaal plan is vastgesteld op 6 juli 2020 door de directeur-bestuurder van Rhiant en zal vanaf deze datum gelden.

Voor wie geldt dit sociaal plan?

Dit sociaal plan geldt voor de huurders die wonen in een woning aan de:

Margrietstraat:	even nummers 2 t/m 20, 22 t/m 36, 42 t/m 50 en 54 t/m 62 oneven nummers 1A t/m 15, 21, 25, 27, 31 en 37 t/m 41
Marijkestraat:	1 t/m 8 (even en oneven nummers)
Willem de Zwijgerstraat	1, 3, 7, 9, 13 t/m 45 (oneven)

en die:

- een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op dit adres staan ingeschreven en
- echt in de woning wonen.

Het sociaal plan geldt niet bij huurovereenkomsten:

- die zijn afgesloten volgens artikel 22a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (o.a. voor woningen die tijdelijk verhuurd worden)
- die door de huurders zijn opgezegd vóór het bekend maken van het sloopbesluit en het vaststellen van dit plan of
- waarvoor een ontbindingsprocedure in behandeling is of wordt gemaakt.

Degene die op het adres van de huurder inwoont, heeft geen recht op het sociaal plan en de hierin opgenomen maatregelen of regelingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.

Huisvestingsverordening

Op dit sociaal plan is de Huisvestingsverordening van toepassing. Indien de Huisvestingsverordening wijzigt, zal het sociaal plan hierop worden gecontroleerd en zo nodig aangepast worden.

Wetten en regels

Rhiant volgt alle wettelijke rechten en plichten die voor huurders gelden. In dit sociaal plan staan vooral zaken die Rhiant voor haar huurders wil regelen, die aanvullend zijn en aansluiten op de bestaande wetten en regels.

Planning werkzaamheden

Het nieuwbouwplan zal in twee fasen worden uitgevoerd. De sloop van fase 1 zal niet voor 1 januari 2022 plaatsvinden, de sloop van fase 2 zal niet voor 1 juli 2023 starten. Bewoners worden op de hoogte gehouden over de voortgang van het project en over de datum van de start van de sloopwerkzaamheden. Als de plannen fors vertragen of door een bestemmingsplan, wettelijke regelingen of andere omstandigheden niet kunnen doorgaan, gaat Rhiant in overleg met de

gemeente, de klankbordgroep en de Huurdersraad. Hierdoor kan het sociaal plan worden onderbroken of stopgezet.

3. COMMUNICATIE MET DE HUURDERS

Overleg Klankbordgroep

De klankbordgroep is voor Rhiant de gesprekspartner bij de aanpak van de buurt. Zij vertegenwoordigt de belangen van bewoners en dient namens de bewoners de ideeën en voorstellen in. Zij zorgt ervoor dat bewoners zo goed mogelijk in staat worden gesteld hun inbreng te leveren over de aanpak van de buurt. Met de klankbordgroep wordt overleg gevoerd over:

- Dit sociaal plan;
- De wijze waarop bewoners vertegenwoordigd zijn bij de ontwikkeling van de buurt;
- Hoe we gezamenlijk de buurt schoon, heel, veilig en leefbaar houden tijdens de aanpak;
- De wijze waarop bewoners van de wijk gedurende het hele traject worden geïnformeerd over de aanpak, zowel door Rhiant als door de klankbordgroep.

Rhiant betreft ook de Huurdersraad in dit gehele traject.

Informatie naar bewoners

Rhiant informeert u via (nieuws)brieven en informatiebijeenkomsten over de voortgang van het traject.

(Individuele) begeleiding

Onze bewonersbegeleiders begeleiden namens Rhiant het herhuisvestingstraject. Zo heeft er al een huisbezoek plaatsgevonden, waarin Rhiant huurders:

- heeft geïnformeerd over de te volgen procedure;
- heeft geïnformeerd over hun rechten en plichten;
- heeft geïnventariseerd wat de (woon-)wensen zijn van de huurders;
- heeft geïnventariseerd of er zelf aangebrachte voorzieningen zijn aangebracht;
- heeft geïnventariseerd of er aanwezige woningaanpassingen zijn op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;
- heeft geïnventariseerd of er aanwezigheid is van bijzondere begeleiding of zorg;
- heeft geïnventariseerd of er behoefte is aan extra begeleiding;
- en eventuele bijzondere situaties zijn besproken.

De bewonersbegeleiders zijn het aanspreekpunt voor de huurders en helpen u bij procedures en regelingen.

Leefbaarheid

Rhiant verplicht zich ertoe alles in het werk te stellen om de leefbaarheid in het complex tijdens de periode van de herhuisvesting te waarborgen.

4. HERHUISVESTING

Hieronder vindt u het proces voor herhuisvesting. Hier staat in omschreven hoe u een nieuwe woning kunt vinden. Ook wordt uitgelegd wanneer u recht heeft op sloopvoorrang, stadsvernieuwingsurgentie of een aanbod van Rhiant. Daarnaast lichten we de mogelijkheid toe om terug te keren naar de nieuwbouwwoningen in uw wijk (terugkeergarantie).

Inschrijving

U moet als huurder ingeschreven staan als woningzoekende bij Woonkeus om een andere woning te kunnen vinden. Staat u al ingeschreven, dan betaalt Rhiant als u verhuist de jaarlijkse verlengingskosten van uw inschrijving terug vanaf 25 september 2019 tot het moment dat u een andere woning heeft gevonden.

Huurders die nog niet ingeschreven staan, schrijven zichzelf alsnog in. Dit kunnen zij op www.woonkeus.nl/inschrijven doen. Indien nodig helpen de bewonersbegeleiders van Rhiant u hierbij. Deze huurders krijgen bij verhuizen hun inschrijfgeld en verlengingskosten terug tot het moment dat een andere woning is gevonden.

Hoe vindt u een nieuwe woning

U kunt reageren op het woningaanbod via www.woonkeus.nl. Als u vragen heeft, of hulp wilt hebben bij het reageren, dan kunt u hiervoor altijd contact met Rhiant opnemen. We helpen u graag verder.

Wanneer heeft u recht op voorrang

Nadat het sloopbesluit is genomen, ontvangt u voorrang om een nieuwe woning te vinden. Allereerst ontvangt u sloopvoorrang, hierna heeft u recht op stadsvernieuwingsurgentie. Is het hierna nog niet gelukt om een nieuwe woning te vinden? Dan zal Rhiant u een woning toewijzen. Hieronder staat beschreven wat dit betekent en hoe we de woningen toewijzen:

Sloopvoorrang

Nadat het interne voorgenomen sloopbesluit is genomen, heeft u op 19 december 2019 een sloopvoorrang gekregen voor alle woningen van Rhiant, die voor u passend zijn volgens de regelgeving (zie bijlage 2). Hiermee kunt u zelf reageren op het **woningaanbod van Rhiant** op Woonkeus. Krijgt u een woning aangeboden en voldoet deze bij nader inzien niet aan uw wensen, kunt u deze zonder consequenties afwijzen.

In de voorrangsverklaring staat onder andere de geldigheidsduur en het huisvestingsprofiel vermeld. De voorrang zal in eerste instantie voor 1 jaar verleend worden. Indien nodig wordt deze verlengd. In het huisvestingsprofiel staat het type woning dat voor u passend is. Dit is in uw geval een eengezinswoning of meergezinswoning.

Toewijzen van een woning aan iemand met sloopvoorrang

Bij het toewijzen van een woning gebruikt Rhiant de regels van passend toewijzen (zie bijlage 2). Hierop kan alleen een uitzondering worden gemaakt voor de huurders van wie het huidig verzamelinkomen te hoog is.

Als er meerdere mensen met een sloopvoorrang die op dezelfde datum afloopt, reageren op dezelfde woning, krijgt degene met de langste inschrijfduur de woning als eerste aangeboden. Als de eerste kandidaat 'nee' zegt, wordt het aanbod aan de tweede kandidaat gedaan. En zo verder.

Stadsvernieuwingsurgentie

Minimaal 1 jaar voor de daadwerkelijke sloop ontvangt u een stadsvernieuwingsurgentie. De stadsvernieuwingsurgentie zal per fase worden afgegeven. U wordt geïnformeerd over het moment waarop u stadsvernieuwingsurgentie ingaat.

Met de stadsvernieuwingsurgentie kunt u zelf met voorrang reageren op **alle woningen** in de Drechtsteden die aangeboden worden op www.woonkeus.nl en volgens de regelgeving passend zijn voor u. Het huisvestingsprofiel is eengezinswoning of meergezinswoning. Krijgt u een woning aangeboden en voldoet deze bij nader inzien niet aan uw wensen, kunt u deze zonder consequenties afwijzen.

Toewijzen van een woning aan iemand met stadsvernieuwingsurgentie

Bij het toewijzen van een woning zijn de regels van passend toewijzen van toepassing (zie bijlage 2). Hierop kan een uitzondering worden gemaakt voor de huurders van wie het huidig verzamelinkomen te hoog is. Mensen met een stadsvernieuwingsurgentie gaan voor op mensen met een sloopvoorrang. Als er meerdere mensen met een stadsvernieuwingsurgentie reageren op dezelfde

woning, krijgt de eerst afgegeven stadsvernieuwingsurgentie de woning als eerst aangeboden. Als de stadsvernieuwingsurgentie op dezelfde datum afloopt, krijgt degene met de langste inschrijfduur de woning als eerste aangeboden. Als de eerste kandidaat 'nee' zegt, wordt het aanbod aan de tweede kandidaat gedaan. En zo verder.

Woningaanbieding van Rhiant

Heeft u nog geen woning gevonden via Woonkeus of reageert u niet op woningen, dan biedt Rhiant u 6 maanden voor sloop een gelijkwaardige woning aan. Rhiant doet hierbij haar uiterste best om vervangende woonruimte aan te bieden die aansluit bij de wensen van de bewoners. Elke bewoner heeft recht op twee passende aanbiedingen in Hendrik-Ido-Ambacht voor een gelijkwaardige woning. Mocht van de eerste aanbieding door de bewoners geen gebruik zijn gemaakt, zal Rhiant een tweede en definitief aanbod doen. Wijst de bewoner ook dit aanbod af, zal Rhiant de rechter om ontbinding van de huurovereenkomst vragen. Ondertussen blijft het laatste aanbod beschikbaar tot na het moment dat de rechter uitspraak heeft gedaan.

Terugkeergarantie

Rhiant bouwt op de plaats waar uw woning nu staat nieuwe woningen terug. Na afronding van de nieuwbouw krijgt u de mogelijkheid om terug te keren naar één van deze nieuwe woningen. U heeft hierbij voorrang op alle overige woningzoekenden zonder terugkeergarantie. Om in aanmerking te komen voor terugkeergarantie moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- U geeft tijdens het verlaten van uw huidige woning aan dat u de wens heeft om terug te keren naar een nieuwbouwwoning.
- U voldoet op basis van uw huishoudenssamenstelling aan de gestelde eisen van de nieuwbouwwoningen.

Als meerdere huurders van het terugkeerrecht gebruik willen maken voor één bepaalde woning is de volgorde van toewijzing volgens de reguliere regels, te weten:

1. Mensen met stadsvernieuwingsurgentie. Als er meerdere mensen met een stadsvernieuwingsurgentie reageren op dezelfde woning, krijgt degene met de langste inschrijfduur in Woonkeus de woning als eerste aangeboden.
2. Overige huurders met terugkeergarantie op basis van inschrijfduur.

5. VERHUIZEN

Huuropzegging

De huurders zeggen de huurovereenkomst van de sloopwoning op. Als dat tenminste zes maanden voor de sloopdatum nog niet is gebeurd, zegt Rhiant de huurovereenkomst van de sloopwoning op. Dit als officiële stap om de overeenkomst te beëindigen.

Oplevering van de woning

De woning dient leeg en bezemschoon te worden opgeleverd bij de sleutelinlevering, maar hoeft niet in oude/goede staat teruggebracht te worden. Het is toegestaan om zelf aangebrachte voorzieningen, waarvoor geen vergoeding is toegekend, te verwijderen mits dit correct en veilig gebeurt en geen risico's op schade door lekkage, kortsluiting e.d. oplevert. Stoffering (gordijnen/vloerbedekking en dergelijke) kunt u achterlaten, als deze naar het oordeel van de opzichter nog in redelijke staat verkeren.

Als wij uw huuropzegging hebben ontvangen, maken wij een afspraak met u voor een (voor)inspectie van de woning. De opzichter maakt op het moment van de inspectie afspraken met u over hoe u de woning oplevert aan Rhiant. Ook maakt hij een afspraak met u voor de eindinspectie en het inleveren van de sleutels. Bij de eindinspectie noteert de opzichter de meterstanden. Let op dat u zelf uw contract beëindigt met de nutsbedrijven.

De eindafrekening

Binnen een maand nadat u de sleutels van uw woning heeft ingeleverd, ontvangt u van Rhiant de eindafrekening. Hierin staat of u nog geld van ons terugkrijgt of aan ons verschuldigd bent. Eventuele vorderingen die Rhiant nog op u heeft, verrekenen we met de verhuiskostenvergoeding. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een huurachterstand of schade die door uw toedoen aan de woning is ontstaan.

Onderhoud woning

Tot aan de sloop krijgt de woning sober onderhoud. Dat betekent dat alleen het noodzakelijke onderhoud wordt uitgevoerd. Rhiant houdt de woning wind- en waterdicht en de woning voldoet aan alle noodzakelijke veiligheidseisen.

Reparaties kunnen in deze periode op de normale manier worden aangevraagd. Rhiant lost deze verzoeken met sober onderhoud op.

6. VERGOEDINGEN

Verhuiskostenvergoeding

Aan de huurders die moeten verhuizen omdat hun woningen worden gesloopt, geeft Rhiant een vergoeding voor de kosten van verhuizing en het inrichten van de nieuwe woning.

De verhuiskostenvergoeding is € 6.253,- (prijspeil 2020). Deze vergoeding is in het Burgerlijk Wetboek, boek 7: 275 lid 4 bepaald en wordt jaarlijks verhoogd via het CBS-prijnsindexcijfer.

De tegemoetkoming wordt één keer per woning verstrekt aan de hoofdhuurder. Huurders met een tijdelijk huurcontract komen niet in aanmerking voor de tegemoetkoming verhuiskosten. De verhuiskostenvergoeding wordt in twee delen aan u uitbetaald.

- De eerste termijn van € 5.000,- maakt Rhiant aan u over nadat u de huurovereenkomst van de woning schriftelijk bij ons heeft opgezegd.
- Het resterende bedrag van €1.253,- maken wij aan u over nadat u de woning leeg aan ons ter beschikking heeft gesteld en wij de sleutels van u hebben ontvangen.

Eventuele vorderingen die Rhiant nog op u heeft verrekenen we met de verhuiskostenvergoeding. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een huurachterstand of schade die door uw toedoen aan de woning is ontstaan.

Verhuiskostenvergoeding bij terugkeer

De huurders die gebruik maken van hun terugkeergarantie en hierdoor twee keer verhuizen, krijgen bij de tweede verhuizing een extra verhuiskostenvergoeding van €2.500. De tegemoetkoming wordt één keer per woning verstrekt aan de hoofdhuurder. De verhuiskostenvergoeding wordt in twee delen aan u uitbetaald.

- De eerste termijn van € 1.500,- maakt Rhiant aan u over nadat u de huurovereenkomst van de woning schriftelijk bij ons heeft opgezegd.
- Het resterende bedrag van € 1.000,- maken wij aan u over nadat u de woning leeg aan ons ter beschikking heeft gesteld en wij de sleutels van u hebben ontvangen.

Eventuele vorderingen die Rhiant nog op u heeft verrekenen we met de verhuiskostenvergoeding. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een huurachterstand of schade die door uw toedoen aan de woning is ontstaan.

Huurverhoging

Rhiant brengt voor uw huidige woning geen jaarlijkse huurverhoging meer in rekening.

Geen dubbele huur

Dubbele woonlasten willen we voorkomen. U ontvangt daarom bij uw eerste verhuizing één keer de volledige bruto maandhuur terug na de datum waarop uw huurcontract eindigt. U betaalt over de laatste maand van uw opgezegde woning dus geen huur. Maakt u gebruik van uw terugkeergarantie

en verhuist u daarom twee keer, dan betaalt u, als u recht heeft op huurtoeslag, ook bij de tweede keer verhuizen over de laatste maand van uw opgezegde woning geen huur.

Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV)

De huurders die zelf iets in hun woning hebben veranderd (ZAV), mogen dit weghalen en meenemen. De huurders die de voorzieningen laten zitten hebben mogelijk recht op een vergoeding voor de ZAV. In bijlage 3 staat omschreven wanneer een vergoeding mogelijk is en hoe de hoogte van de vergoeding bepaald wordt.

7. HARDHEIDSCLAUSULE

Als gebruikmaken van dit sociaal plan voor huurders tot een bijzonder onredelijke situatie leidt, kunnen de huurders Rhiant vragen om van het sociaal plan af te wijken. Rhiant beslist hierop schriftelijk naar de huurder binnen 30 dagen en met redenen waarom.

8. GESCHILLENREGELING

In alle gevallen waarin het Sociaal Plan niet voorziet, zich ernstige problemen voordoen of waarin er geschillen zijn over de toepassing, uitvoering of interpretatie kunnen huurders zich wenden tot Rhiant. Als er toch niet tot een oplossing gekomen wordt, kan men zich richten tot de Geschillencommissie Huursector Wonen Zuid-Holland. De uitspraak van de geschillencommissie is voor beide partijen bindend.

BIJLAGE 1: UITLEG GEBRUIKTE BEGRIPPEN

Sloop

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning.

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 huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.

Verhuurder

De instelling die als verhuurder optreedt: in dit geval Rhiant

Huurdersorganisatie

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurder en verhuurder.

Klankbordgroep

Bewoners die, voor de huurwoningen waarop dit sociaal plan van toepassing is, de huurders vertegenwoordigen in het overleg met Rhiant.
















Gelijkwaardige woning

Onder een gelijkwaardige woning wordt verstaan een woning van minimaal hetzelfde woningtype.

BIJLAGE 2: PASSEND TOEWIJZEN (HET WETTELIJK KADER)

Corporaties moeten van de overheid hun woningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de woningzoekende. De samenstelling van uw huishouden en uw inkomen bepalen op welke woningen u kunt reageren.

Voor welke woning kom ik in aanmerking?

START ↓		Wat is uw inkomen?			
		lager dan € 23.225	tussen € 23.225 en € 31.550	tussen € 31.550 en € 39.055	meer dan € 39.055
Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?	1 persoon 	 maximaal € 619,01	 minimaal € 619,02 maximaal € 737,14	 minimaal € 619,02 maximaal € 737,14	 minimaal € 737,15
	2 personen 	 maximaal € 619,01	 maximaal € 619,01	 minimaal € 619,02 maximaal € 737,14	 minimaal € 737,15
	3 of meer personen 	 maximaal € 663,40	 maximaal € 663,40	 minimaal € 663,41 maximaal € 737,14	 minimaal € 737,15

BIJLAGE 3: ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN

Huurders die zelf voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen. De huurders die de voorzieningen laten zitten hebben mogelijk recht op een vergoeding voor de ZAV.

De huurder die de huur opzegt na vaststellen van dit sociaal plan, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als:

- deze redelijkerwijs niet mee te nemen zijn naar de volgende woning;
- deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden;
- deze door henzelf zijn gemaakt of betaald vóór 25 september 2019. Als de ZAV van de vorige huurder is overgenomen, geldt de vergoeding niet.

De hoogte van de vergoeding wordt bepaald door de kosten van de ZAV. Deze kosten moeten door huurders aantoonbaar worden gemaakt. Van deze kosten trekt Rhiant de waardevermindering van de ZAV af. Rhiant gebruikt daarvoor de afschrijvingstermijnen volgens de tabel hieronder. Na huuropzegging door de huurder inventariseert Rhiant de ZAV en bepaalt de hoogte van de vergoeding afhankelijk van de situatie volgens één van de twee volgende procedures:

1. Huurder geeft aan dat er een ZAV aanwezig is in zijn woning en heeft bewijzen van de investering die gedaan is en waaruit de leeftijd van de voorziening blijkt (zoals bankafschriften, facturen, bonnen) → de bewijzen worden getoond aan een medewerker van Rhiant, op basis van onderstaande afschrijvingstermijnen en maximaal mogelijke vergoedingen wordt de hoogte van de vergoeding bepaald → Rhiant en huurder tekenen voor akkoord.

2. Huurder geeft aan dat er een ZAV aanwezig is in zijn woning en heeft geen bewijzen van de investering die gedaan is en de leeftijd van de voorziening. → een medewerker van Rhiant maakt een inschatting van de gemaakte kosten en de leeftijd van de voorziening en past onderstaande afschrijvingstermijnen en maximaal mogelijke vergoedingen toe om de hoogte van de vergoeding te bepalen. → Na overleg met de huurder wordt de taxatie voor beide partijen voor akkoord getekend. Als de huurder niet akkoord gaat met de taxatie, dan wordt er op kosten van Rhiant een onafhankelijke taxateur¹ ingeschakeld. De huurder betaalt hierbij een bedrag van € 25,-. Indien de huurder in het gelijk wordt gesteld, dan wordt dit bedrag terugbetaald. Uiteindelijk wordt van de taxaties van Rhiant en de onafhankelijke taxateur het hoogste bedrag uitbetaald.

Uren, gemaakt door de huurder voor het aanbrengen van de voorzieningen, worden niet vergoed. Uren die aantoonbaar door derden zijn gemaakt voor het aanbrengen van de voor vergoeding in aanmerking komende voorziening worden in principe wel vergoed.

Het kan voorkomen dat er in bijzondere voorzieningen geïnvesteerd is die niet meegenomen kunnen worden en waarvan de afschrijvingstermijn nog niet verstreken is, die niet op in onderstaande tabel staan. In deze gevallen wordt maatwerk geleverd.

Tabel afschrijvingstermijnen en maximaal mogelijke vergoedingen ZAV

onderdeel	afschrijvingstermijn	maximale hoogte van de vergoeding
Dakraam	10	max €500
Keukenblok	15	max €5000
inbouwapparatuur	5	max totaal €1000
Ligbad	15	max €1000
CV ketel	15	max €1000
CV installatie	30	max €3000
2e toilet	15	max €400
Isolatie dak of vloer	10	max €25 m ²
Isolatieglas	10	max €90 m ²
Vaste trap	10	max €650
hele nieuwe badkamer	15	max €2500
moederhaard of gaskachel	15	
buitenzonwering	10	max €1000
elektra extra groep	10	max €100
berging/schuur/veranda	10	
aanbouw	10	
overige bijzonderheden		maatwerk

¹ Wie de onafhankelijke taxateur is, wordt in overleg met de klankbordgroep bepaald.