

Sociaal Statuut Leiden

2019-2023

 **Ons Doel**

 **de Sleutels**

PORTAAL



Leiden, vastgesteld 05 juni 2019

Sociaal Statuut werkgebied Leidse Corporaties

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	pagina 3
1.1.	Doel Sociaal Statuut werkgebied Leidse Corporaties	
1.2.	Leeswijzer	
1.3.	Ondertekening Samenwerkende partijen	
2.	Participatie en Communicatie	pagina 5
2.1.	Inleiding	
2.2.	Draagvlak	
2.3.	Participatie	
2.4.	Communicatie	
2.5.	Huisbezoeken	
2.6.	Maatwerk	
2.7.	Tijdelijk beheer en leefbaarheid	
2.8.	Inrichtingsplan Buitenruimte	
3.	Groot onderhoud	pagina 9
3.1.	Definitie	
3.2.	Gedoogplicht	
3.3.	Peildatum en planning	
3.4.	Urgentie	
3.5.	Veiligheid en gevaarlijke stoffen	
3.6.	Verplichtingen aannemer	
3.7.	Vergoedingsregelingen	
3.8.	Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	
3.9.	Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	
3.10.	Noodvoorzieningen	
4.	Renovatie met voortzetting huurcontract	pagina 12
4.1.	Definitie	
4.2.	Bewoonde en onbewoonde staat	
4.3.	Draagvlak	
4.4.	Peildatum	
4.5.	Urgentie	
4.6.	Veiligheid en gevaarlijke stoffen	
4.7.	Verplichtingen aannemer	
4.8.	Huurprijs na renovatie	
4.9.	Vergoedingsregelingen	
4.10.	Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten	
4.11.	Vergoedingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	
4.12.	Wet Maatschappelijke Ondersteuning	
4.13.	Tijdelijke voorzieningen bij Renovatie in "bewoonde staat"	
4.14.	Tijdelijke voorzieningen bij Renovatie in "onbewoonde staat"	
5.	Ingrep met beëindiging huurcontract	pagina 17
5.1.	Definitie	
5.2.	Peildatum	
5.3.	Stadsvernieuwingsurgentie	
5.4.	Tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten	
5.5.	Vergoeding laatste maand huur	
5.6.	Inschrijving Hureninollandrijnland.nl	
5.7.	Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	
5.8.	Bevriezing huurverhoging	
5.9.	Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	
5.10.	Huurgewenning	
5.11.	Terugkeer naar nieuwbouw of gerenoveerde woning	
6.	Slotbepalingen	pagina 19
6.1.	Koopwoningen	
6.2.	Hardheidsclausule	
6.3.	Indexering	
6.4.	Lokale geschillencommissie	
6.5.	Geschillenregeling	
6.6.	Werkingsduur en evaluatie	
Bijlage 1	Begripsbepalingen	pagina 20
Bijlage 2	Huurgewenning	pagina 25
Bijlage 3	Stadsvernieuwingsurgentie	pagina 26

1 Inleiding

1.1 Doel Sociaal Statuut werkgebied Leidse Corporaties (Holland-Rijnland)

In dit Sociaal Statuut – peildatum juni 2019 - staan de afspraken en regelingen waar huurders en corporaties mee te maken krijgen bij groot onderhoud, renovatie of sloop van huurwoningen als onderdeel van complex-, buurt-, of wijkaanpak van woningcorporaties.

Het sociaal statuut is gericht op het mogelijk maken van het verbeteren van de Leidse corporatiewoningen. Het doel is tweeledig:

- Het versterken van de positie van de individuele huurders bij ingrijpende werkzaamheden aan hun woning.
- De processen met betrekking tot Grootonderhoud, Renovatie en SloopNieuwbouw soepeler te laten verlopen voor alle betrokken partijen.

Participatie en communicatie zijn belangrijke pijlers in dit sociaal statuut. De samenwerkende partijen verplichten zich tot het actief betrekken van huurders bij de plannen voor ingrepen. De basisafspraken staan beschreven in dit sociaal statuut.

Afhankelijk van de ingreep hebben de individuele huurder en diens verhuurder rechten en plichten. Ook die rechten en plichten zijn uitgewerkt in dit sociaal statuut.

1.2 Leeswijzer

In dit Sociaal Statuut zijn op een overzichtelijke manier de verschillende aspecten van de ingrepen beschreven. De belangrijkste informatie en afspraken staan beschreven in de opeenvolgende hoofdstukken. Waar nodig is per onderwerp meer uitgebreide informatie opgenomen in de bijlagen.

Allereerst gaan we kort in op de belangrijkste afspraken over de manier waarop de bewoners worden geïnformeerd en betrokken bij de uitwerking van de plannen.

Daarna staan de drie niveaus van woningverbetering centraal. Het gaat daarbij om de volgende drie niveaus:

- Groot onderhoud; (hoofdstuk 3)
- Renovatie met voortzetting huurcontract; (hoofdstuk 4)
- Ingrep met beëindiging huurcontract (hoofdstuk 5)
(waaronder sloop en samenvoeging)

Samenvatting drie niveaus van woningverbetering

	Groot Onderhoud	Renovatie met voortzetting huurcontract	Ingrep met beëindiging huurcontract
Vergoedingsregeling	Nee*	Ja	Nee
Stadsvernieuwingsurgentie	Nee	Nee	Ja
Vergoeding ZAV	Ja	Ja	Ja
Noodvoorziening	Ja	Ja	Nee
Afspraken huurverhoging	Nee	Ja	Nee
Afspraken nieuwe huurprijs	Nee	Nee	Ja
Terugplaatsen / instandhouden WMO-voorzieningen	Ja	Ja	Ja
Tijdelijke vervangende woonruimte	Nee*	Nee/Ja*	Nee
Definitieve vervangende Woonruimte	Nee	Nee	Ja**
Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten	Nee	Nee*	Ja
Vergoeding laatste maand huur	Nee	Nee	Ja
Huurbevroezing	Nee	Nee	Ja
Huurgewenning	Nee	Nee	Ja

*Tenzij anders overeengekomen is.

**Conform regels Stadsvernieuwingsurgentie Holland Rijnland (zie bijlage 3).

Per niveau staan de afspraken en regelingen beschreven waarop de betrokken bewoners aanspraak maken.

1.3 Samenwerkende Partijen

Ondertekening Samenwerkende partijen

Ons Doel

C. Klap



03-07-2019

de Sleutels



Portaal Leiden



HuurdersOrganisatie Ons Doel



Huurdersbelangenvereniging de Eendracht



HBV Leiden



2 Participatie en Communicatie

2.1 Inleiding

Participatie en communicatie; hoe betreft de corporatie de huurders bij de ontwikkeling van plannen voor woning, complex- en wijkverbetering? Welke invloed hebben huurders op de plannen? Hoe informeert de corporatie haar huurders? Niet alleen huurders spelen een rol. Ook omwonenden en maatschappelijke organisaties krijgen bijvoorbeeld in meer of mindere mate te maken met de gevolgen van woning, complex- en wijkaanpak. De corporatie maakt in overleg met en na advies van de bewonerscommissie en/of klankbordgroep een participatie- en een communicatieplan, waarin de rollen van alle belanghebbenden zijn uitgewerkt. Dit wordt vastgelegd in de werkafspraken, zie onder paragraaf 2.3.

Partijen hebben de gezamenlijke inspanningsverplichting in gelijkwaardigheid - in optimale onderlinge communicatie en afstemming - te streven naar een zo'n goed mogelijk plan.

Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders van een corporatie. Zij houdt zich bezig met alles waar corporaties zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. De prestatieafspraken tussen huurders, corporatie en gemeente, de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie zijn belangrijke onderwerpen van overleg. Een huurdersorganisatie kent de rechten en plichten, zoals vastgelegd in de overlegwet Huurders/Verhuurders.

Een bewonerscommissie behartigt de belangen van huurders in een complex van woningen. Meestal is dat een flat of een deel van een buurt. Een bewonerscommissie zorgt doorgaans voor het contact met de verhuurder over zaken die het complex aangaan, zoals onderhoud, renovatie, servicekosten en leefbaarheid. Een bewonerscommissie kent de rechten en plichten, zoals vastgelegd in de overlegwet Huurders/Verhuurders. Een bewonerscommissie spant zich in om - bij grootonderhoud, renovatie en sloop-nieuwbouw - zoveel mogelijk huurders te betrekken bij de uitwerking van de plannen.

Een klankbordgroep is de huurdervertegenwoordiging gedurende de duur van een project, niet zijnde een bewonerscommissie. Als er geen bewonerscommissie is en er geen uitzicht is deze snel op te zetten, is een klankbordgroep de eerst aangewezen overlegpartner van de corporatie op projectniveau over de plannen. Indien er geen bewonerscommissie is, heeft de klankbordgroep dezelfde rechten op informatie, advies en ondersteuning als de bewonerscommissie. De "Wet op het overleg Huurders-Verhuurder" is hierbij niet van toepassing.

Een "klankbordgroep" wordt ook wel "projectgroep" genoemd. In dit statuut wordt alleen "klankbordgroep" gebruikt.

2.2 Draagvlak

De corporatie streeft ernaar om zoveel mogelijk draagvlak voor haar plannen te creëren. Daarom zoekt de corporatie de samenwerking met betrokken partijen, zoals de huurdersorganisatie, bewonerscommissies en wijkgroeperingen.

Bij woningverbetering /renovatie waarbij het huurcontract wordt voortgezet dient minimaal 70% van de huishoudens in te stemmen met het plan (zie hoofdstuk 4). Indien de renovatie tien of meer woningen betreft die een bouwkundige eenheid vormen, wordt het in Burgerlijk Wetboek 7, artikel 220, lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan een beslissing van de rechter omtrent de redelijkheid van het voorstel vorderen. Deze vordering moet uiterlijk binnen acht weken zijn ingediend na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan de huurder dat meer dan 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

In de gemeente Leiden is in de procedure bij ingrijpende renovatie en sloop, waarbij het huurcontract wordt beëindigd, opgenomen dat de corporatie laat zien dat 70% van de bewoners met de plannen instemt. Het college van B&W neemt de mate van draagvlak mee bij het nemen van haar kennisnemingsbesluit.

Bij een complexgerichte aanpak zoekt de corporatie in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep naar draagvlak voor een integraal plan (technische ingreep en sociaal plan).

Bij een gebieds- of wijkgerichte aanpak waarbij sprake is van meerdere deelprojecten of fases, zoekt de corporatie in overleg met de bewonerscommissie (en indien er geen bewonerscommissie is, de klankbordgroep) eerst naar draagvlak voor de ingrepen en het sociaal plan. Per deelproject of fase wordt met de bewonerscommissie of klankbordgroep gewerkt aan een integraal plan (technisch en sociaal).

Een draagvlakmeting gaat altijd over de technische maatregelen én over het sociaal plan voor het project gezamenlijk. Als de 70% draagvlak niet wordt gehaald, betreft dit het hele plan. Bij de draagvlakmeting wordt huurders tegelijk gevraagd naar een stemmotivatie, zodat voor alle partijen duidelijk is, waar eventuele correcties op de plannen nodig zijn. Dit biedt ook ruimte om – indien nodig – individueel maatwerk en/of communicatie te bieden. Het plan wordt dan – uiteraard na raadpleging en advies van de bewonerscommissie - waar nodig herzien/aangepast. Daarna kan een nieuwe draagvlakmeting plaatsvinden. Als een huurder bij de draagvlakmeting geen formulier inlevert/niet reageert, betekent dit een 'nee' stem.

2.3 Participatie

Vanaf welk moment informeert de corporatie haar huurders als er plannen voor een complex in de maak zijn? De corporatie informeert de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie zodra besloten is dat de toekomst van een complex, buurt of wijk onderzocht dient te worden.

De corporatie informeert de huurders in elk geval over het voornemen te starten met daadwerkelijk vooronderzoek naar de (bouwtechnische) kwaliteit van een (deel van een) complex of (een deel van) een wijk.

De corporatie streeft ernaar ingrijpende plannen zo vroeg mogelijk op te stellen en uit te werken in samenwerking met de huurders (vertegenwoordigd in de bewonerscommissie of klankbordgroep). Voorafgaand aan een plan voor woning- of complexaanpak wordt een huurdersonderzoek uitgevoerd. De organisatie, inrichting en planning van dit onderzoek wordt zorgvuldig afgestemd met de betreffende bewonerscommissie.

Alle betreffende huurders wordt vroegtijdig gevraagd wat hun onderhoudsklachten of onderhoudswensen zijn, evenals hun ervaringen met de woonkwaliteit en de woonvoorzieningen. De resultaten van het onderzoek worden in een geanonimiseerde versie ter beschikking gesteld aan de woningcorporatie, bewonerscommissie en huurdersorganisatie.

Als uit onderzoek blijkt dat grootschalige ingrepen noodzakelijk zijn (en daar intern een besluit over wordt genomen) wordt de huurdersorganisatie daarover geïnformeerd en wordt de bewonerscommissie gesprekspartner van de corporatie.

De corporaties hebben de inspanningsverplichting tijdig (bij voorkeur in een regulier overleg met hun huurdersorganisatie) de op stapel staande en de in voorbereiding zijnde plannen met hun woningbezit te bespreken, zodat de huurdersorganisaties er tijdig op in kunnen spelen en hun bewonerscommissies erbij kunnen betrekken, dan wel deze ter plekke kunnen helpen op te zetten. De huurdersorganisaties worden standaard uitgenodigd voor de eerste bewonersavond van een project.

De bewonerscommissie van een complex/buurt/wijk is de gesprekspartner van de corporatie. De bewonerscommissie vertegenwoordigt de bewoners. De bewonerscommissie heeft het recht zich te laten ondersteunen door een externe deskundige.

Bewonersondersteuners werken in opdrachtgeverschap van de bewoners en in het belang en vanuit het perspectief van de bewoners. De (financiële) ondersteuning van de bewonerscommissie is vastgelegd in de afspraken tussen huurdersorganisatie en corporatie.

In overleg met de bewonerscommissie kan worden gekozen om voor deelprojecten binnen grootschalige projecten een klankbordgroep op te richten. Indien er een

bewonerscommissie bestaat moet minimaal één lid van de bewonerscommissie onderdeel van de klankbordgroep zijn. Is er geen bewonerscommissie in het complex maar wel een klankbordgroep, dan heeft deze recht op ondersteuning. Corporaties en huurdersorganisaties hebben de inspanningsverplichting om voorafgaand aan een project een bewonerscommissie of klankbordgroep op te helpen richten. Lukt dat niet, dan treedt de corporatie in overleg met de huurdersorganisatie.

De bewonerscommissie heeft een adviesrol op het totale plan alvorens de draagvlakmeting plaatsvindt. Ten minste acht weken voorafgaand aan de draagvlakmeting wordt de bewonerscommissie om advies gevraagd. De corporatie kan de adviezen naast zich neerleggen, maar alleen met een goed onderbouwde motivatie.

Corporatie en bewonerscommissie(en bij afwezigheid daarvan de klankbordgroep) leggen bij aanvang van een project werkafspraken vast aan de hand van een standaard checklist (zie bijlage 4).

In de werkafspraken wordt beschreven – op het niveau van het project :

- het project en de doelstellingen;
- de taken en verantwoordelijkheden van partijen;
- de rechten en plichten;
- ondersteuning en andere faciliteiten;
- de inrichting van de besluitvorming (wat zijn de beslismomenten);
- afspraken rond de draagvlakmeting;
- specifieke communicatie afspraken (zoals huisbezoeken; organisatie van klankbord- en bewonersvergaderingen);
- wat te doen bij conflicten.

De bewonerscommissie heeft een adviesrol in de uitwerking van de plannen voor hun complex. Deels is dat al geregeld in de overlegwet. Verder gaat het om zaken als:

- Gebiedsvisie: het totaalbeeld van de plannen;
- Complexvisie: de inhoud van specifieke plannen;
- Sociaal Plan: de afspraken aanvullend aan dit Sociaal Statuut specifiek voor één gebied of complex ten behoeve van huidige bewoners;
- Het tijdelijk beheer en de leefbaarheid.

2.4 Communicatie

Vanaf het moment dat de verhuurder intern besluit dat een ingreep noodzakelijk is, start de informatievoorziening richting zittende bewoners. Bewoners die na het besluit in het betrokken complex komen wonen, worden vooraf geïnformeerd over de toekomstige ingrepen. De corporatie vermeldt de voorgenomen ingrepen expliciet op hureninhollandrijnland, bij een woningaanbod en op haar website. Bij eventuele schade als gevolg van tekortschietende informatie, wordt door de corporatie in goed overleg naar een oplossing gezocht.

De verhuurder maakt in overleg met de bewonerscommissie een communicatieplan waarin in ieder geval de volgende essentiële elementen zijn opgenomen en uitgewerkt:

- De wijze waarop de huurders betrokken worden en invloed kunnen hebben op het plan voor hun woning en woonomgeving.
- Communicatieplanning (nieuwsbrieven, informatieavonden, bewonersonderzoek, website);
- Overlegcyclus met bewonerscommissie en/of klankbordgroep;
- Een aanspreekpunt waar huurders/ bewoners met klachten en of schade binnen 24 uur terecht kunnen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
- Met wie gecommuniceerd wordt en over welke onderwerpen.

Het communicatieplan wordt gekoppeld aan de (deel)fases van het betreffende project.

2.5 Huisbezoeken bij ingrijpende renovatie en sloop

De peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut in werking treedt. Deze peildatum hangt af van het type ingreep in de woning. Voor de huurder is dit een spannende periode.

Voorafgaand aan de draagvlakmeting ontvangt de huurder een informatiepakket over de plannen. Nadat draagvlak verkregen is en nadat het kennisnemingsbesluit is genomen, brengt de verhuurder individuele huisbezoeken. Uiteraard kan de huurder zich bij laten staan door een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie, bewonerscommissie of door een andere persoon.

Doelen van het huisbezoek:

1. Huurders informeren over de procedure en planning volgend op het sloop- of verbeterbesluit.
2. Huurders informeren over hun rechten en plichten, op grond van het sociaal statuut, het huurreglement en de wet.
3. Indien uitplaatsing van toepassing is, in overleg met de huurder inventariseren van woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om die te vervullen met als uitgangspunt een gelijkwaardige woning en het passend toewijzen. In het geval dat dit niet mogelijk is, dan is individueel maatwerk van toepassing. Het zoekprofiel wordt vastgesteld door Holland Rijnland.
4. Toelichten van het vigerende systeem van woonruimteverdeling in de regio.
5. Inventariseren en op foto's vastleggen van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning. Het vaststellen van de vergoeding geschiedt op grond van de ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)-regeling (per corporatie geregeld). Dit gebeurt zo snel mogelijk na de peildatum.
6. Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
7. Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd (en op foto vastgelegd) en door huurder en verhuurder geaccordeerd. Beide partijen behouden een exemplaar.

2.6 Maatwerk

De verhuurder gaat zorgvuldig en oplossingsgericht om met de belangen van de individuele bewoners. Toch kunnen er gedurende het project situaties ontstaan waarbij individuele bewoners in grote problemen komen waarin het sociaal plan geen uitkomst biedt. In die gevallen intensiveert de verhuurder de individuele begeleiding, dienstverlening en zorg op maat aan die betreffende bewoner.

2.7 Tijdelijk beheer en leefbaarheid

De leefbaarheid en veiligheid in buurten en complexen waar gesloopt wordt of groot onderhoud of renovatie plaats vindt, komt in de jaren die daaraan voorafgaan onder druk te staan. De verhuurder stelt daarom met de bewonersorganisatie(s) een tijdelijk beheerplan op. De bewonerscommissie heeft een adviesrol in de totstandkoming van dit plan. In het tijdelijk beheerplan beschrijft de verhuurder in afstemming met de gemeente onder andere hoe de leefbaarheid geborgd wordt in de fase voorafgaand aan en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Ook staat daarin beschreven met welke partijen de verhuurder samenwerkt in het tijdelijk beheer, en wie welke verantwoordelijkheden heeft.

2.8 Inrichtingsplan Buitenruimte

Gemeente Leiden en betrokken corporatie(s) met hun huurdersorganisatie(s) spannen zich in om een Inrichtingsplan te maken voor de buitenruimte bij SloopNieuwbouw en Renovatie van woningen. Uitvoering van dit plan vindt plaats in aansluiting op de aanpak van de woningen. Een en ander wordt verder overeengekomen in de Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

3 Groot Onderhoud

3.1 Definitie

Er is sprake van groot onderhoud als het herstel van (delen van) de woning en/of het woongebouw noodzakelijk is om het bouwwerk in stand te houden. Het betreft in beginsel complexmatig uitgevoerde werkzaamheden waarmee de verhuurder gebreken aan of in de woning oplost en / of voorkomt. De huurder kan bij groot onderhoud gedurende de uitvoering van werkzaamheden (in het algemeen) in de woning blijven wonen of gebruik maken van tijdelijke voorzieningen.

Grootonderhoud wordt bijna altijd gecombineerd met woningverbeteringen. Een Grootonderhoudsplan met één of meerdere woningverbeteringen (genoemd "deelverbeteringen") wordt in dit statuut een renovatie genoemd.

Grootonderhoud moet door de huurder (onder condities van communicatie etc.) worden gedoogd; de deel-verbeteringen vallen wel onder een draagvlakmeting. Splitsing in uitvoeringsmomenten van maatregelen laten wel in stand, dat er van één plan wordt gesproken. Grootonderhoud met deelverbeteringen wordt verder behandeld onder hoofdstuk 4: Renovatie.

Voorbeelden van Grootonderhoud:

- Liften vervangen;
- Dakbedekking vervangen;
- Vloervervanging; plafondvervanging;
- Kozijnen vervangen;
- Standaard keuken, badkamer of toilet vervangen.

Een woning wordt geacht bewoonbaar te zijn als basisvoorzieningen zoals douche, toilet of keuken of essentiële onderdelen van de woning zoals dak en vloer te gebruiken zijn of dat de verhuurder tijdelijk voorzieningen in of bij de woning heeft getroffen.

De bepalingen over vergoedingen in dit hoofdstuk gelden niet voor regulier (planmatig) onderhoud.

3.2 Gedoogplicht

Conform BW 7:220 lid 1 dient de huurder dringende werkzaamheden ten behoeve van het in stand houden van de woning te gedogen. Om het huurgenot van een bewoner te kunnen garanderen is het immers belangrijk dat een woning goed onderhouden wordt.

3.3 Peildatum en planning

De peildatum is het moment waarop de verhuurder definitief besluit het grootonderhoud uit te voeren. De start en de planning van de werkzaamheden wordt vastgesteld in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep. In het verbeterbesluit staat wat voor soort werkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Het uitgewerkte plan (aanpak, planning en overlast) wordt vooraf aan alle huurders verstrekt.

3.4 Urgentie

De huurder hoeft de woning niet te ontruimen en heeft geen recht op een stads- vernieuwingsurgentie.

3.5 Veiligheid en gevaarlijke stoffen

De huurder wordt minimaal twee maanden voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over:

- maatregelen die de verhuurder neemt ter vermindering van mogelijke schade die kan ontstaan bij bewoners, huisdieren of eigendommen door vocht, stof, koude, dampen of stoffen die gebruikt worden of vrijkomen tijdens het groot onderhoud;
- de te verwachten geluids- en stof- of stankoverlast en de duur daarvan (welke dagen en/of dagdelen), zowel in de woning als in en rond het complex;
- de maatregelen ten behoeve van de handhaving van de leefbaarheid.
- de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder asbest en de mogelijke verwijderingsmaatregelen die de verhuurder treft.

De verhuurder is hiervoor verantwoordelijk en aansprakelijk.

3.6 Verplichtingen

De verhuurder is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de aannemer en andere partijen die werkzaamheden verrichten in en om de woningen. Het gaat om de volgende zaken:

- Inrichting en schoonmaak van de werkplek;
- Gedrag en houding van medewerkers op de werkvloer;
- Maatregelen om schades te voorkomen;
- Het regelen van adequate verzekeringen en regelingen bij schades;
- Een goede klachtenprocedure en toezicht op correcte uitvoering daarvan.

3.7 Vergoedingsregelingen

De huurder kan, conform BW7 artikel 220, lid 1, aanspraak maken op huurvermindering, (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding. Daarom stelt de verhuurder in overleg met de bewonerscommissie of (als er geen is er geen bewonerscommissie is) de klankbordgroep een vergoedingsregeling op. Daarin zijn afspraken opgenomen over:

- Tegemoetkoming "derving woongenot" (overlast);
- Tegemoetkoming kosten van "voorziene" schade (verwachte onkosten);
- Vergoedingsregeling voor onvoorziene (vermijdbare) schade aan eigendommen (bijvoorbeeld schade aan of verlies van zelf aangebrachte voorzieningen van de huurder);
- Vergoeding bij overschrijding van de afgesproken uitvoeringstermijn;
- Inhoud en voorwaarden van de schadevergoeding.

Per project bepaalt de corporatie in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep de hoogte van de vergoeding. In de afweging worden de duur van de werkzaamheden in en buiten de woningen en de mate van overlast meegenomen.

De vergoeding wordt uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat het werk aan de huurder is opgeleverd, tenzij anders overeengekomen.

3.8 Vergoeding of herstel zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Indien een huurder door de ingreep onvermijdbare (voorziene) schade lijdt aan Zelf Aangebrachte Voorzieningen waarvan de huurder zonder de ingreep gedurende de resterende huurperiode had kunnen genieten maakt de verhuurder afspraken voor een vergoeding of herstel (Zie 3.7). Bij ZAV's dient de huurder aannemelijk te maken, dat deze de goedkeuring van de verhuurder hebben. Huurder en verhuurder hebben de inspanningsverlichting om vastlegging te overleggen. Als dit redelijkerwijs niet lukt, dan wordt gezamenlijk gezocht naar een oplossing die zowel recht doet aan het belang van de huurder als van de verhuurder.

3.9 Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Indien vanwege de "Wet Maatschappelijke Ondersteuning" (WMO) zaken in een woning zijn aangebracht die vanwege de werkzaamheden verwijderd moeten worden of niet meer bruikbaar zijn, draagt de verhuurder zorg voor het in overleg met huurder en gemeente terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit.

3.10 Tijdelijke voorzieningen

In paragraaf 3.1 staat het begrip tijdelijke voorziening. Het gaat daarbij om tijdelijke voorzieningen in grootonderhoudsprojecten waarbij de huurders normaal gesproken de woning niet hoeven te ontruimen. Indien noodzakelijk treft de verhuurder in overleg met de bewonerscommissie tijdelijke voorzieningen voor douche, toilet of keuken. Hierbij geldt een maximale duur van 10 werkdagen voor werkzaamheden in de woning.

De verhuurder kan daarnaast in overleg met de bewonerscommissie besluiten om extra tijdelijke voorzieningen te treffen, afhankelijk van de behoeften en persoonlijke omstandigheden van betrokken huurders. Deze worden vastgelegd in het sociaal plan op (deel)projectniveau.

Voorbeelden van mogelijke extra tijdelijke voorzieningen zijn:

- Tijdelijke woonruimte in gevallen van medische of sociale noodzaak;

- Gemeenschappelijk toegankelijke (rust)ruimten waar bewoners zich even terug kunnen trekken als de overlast voor korte tijd hevig is; deze ruimten zijn zodanig ingericht dat bewoners er enkele uren kunnen verblijven;
- Een doucheruimte, of een logeerwoning voor korte tijd. In deze gevallen wordt een gebruikersovereenkomst gesloten met afspraken over de oplevering.

Een logeerwoning is een gestoffeerde, gemeubileerde woning waar een huurder en diens huishouden kunnen 'logeren' gedurende de werkzaamheden aan hun woning. Referentie vakantiewoning met bijbehorende uitrusting en voorzieningen.

4 Renovatie met voortzetting huurcontract

4.1 Definitie

Er is sprake van renovatie met voortzetting van het huurcontract als de uit te voeren werkzaamheden leiden tot woningverbetering. De plaats en functie van het gehuurde blijven gelijk. De huurder hoeft de woning niet in alle gevallen volledig te ontruimen. Het kan nodig zijn dat bewoners eigendommen veilig (moeten) stellen binnen of buiten de woning. Afhankelijk van de maatregelen blijft de woning gedurende de ingreep al dan niet bewoonbaar en de verhuurder zorgt indien nodig voor noodvoorzieningen.

Een Grootonderhoudsplan met één of meerdere woningverbeteringen (genoemd "deelverbeteringen") noemen we in dit statuut een renovatie.

Voorbeelden van verbeteringen (renovatie):

- Aanbrengen energiebesparende maatregelen/gasloos maken van de woning;
- Aanbrengen van centrale verwarming;
- Verbetering (meer dan pure vervanging) van keuken, badkamer en toilet;
- Plattegrond wijzigingen in de woning/aan- en uitbouw;
- Aanbrengen van mechanische ventilatie.

4.2 Bewoonde of Onbewoonde staat

Renovatie kan in bewoonde of in onbewoonde staat; de beslissing daartoe wordt genomen na overleg tussen corporatie en bewonerscommissie of klankbordgroep. De bewonerscommissie heeft hierin adviesrecht conform de overlegwet; de uiteindelijke beslissing neemt de corporatie. De eigen huurdersorganisatie heeft bij de afweging een ondersteunende rol voor de bewonerscommissie; de bewonerscommissie kan daarnaast eigen externe ondersteuning inhuren, zoals elders beschreven.

Uitgangspunt is "in bewoonde staat". Bij de overweging wordt gebruik gemaakt van een Toetsingskader; dat wil zeggen dat er in ieder geval wordt getoetst of "in bewoonde staat" wel mogelijk is, afhankelijk van de duur en zwaarte van de ingreep en/of de tijdelijke (on)mogelijkheid om in woning te wonen, zoals bij het ontbreken van sanitaire voorzieningen of vanwege gezondheidssituatie en/of huishoudenssituatie van de huurder. Maatwerk, zowel in de beoordeling als in de te kiezen oplossingen is uitgangspunt.

Bij de beoordeling van combinaties van ingrepen dienen de volgende - veel voorkomende, niet uitputtend - ingrepen betrokken te worden:

- Plattegrondwijzigingen bij verwijderen van binnenmuren.
- Badkamer/keuken/toiletrenovatie, mits gelijktijdig gestart en uitgevoerd.
- Stucwerk vervangen in de gehele woning
- Vloervervanging
- Kozijnvervanging/ plaatsen van dubbel glas als dit langere tijd in beslag neemt
- Monumentale panden: binnenzijde isoleren
- Plafond eruit voor langere tijd (voor meer dan 1 dag eruit)
- Gevels voor langere tijd eruit (voor meer dan 1 dag eruit)
- Standleiding vervangen
- Blootstelling aan gevaarlijke stoffen zoals asbest i.c.m. andere maatregelen

Splitsing in uitvoeringsmomenten van maatregelen laten wel in stand, dat er van één plan wordt gesproken.

Uitgangspunt is dat de uitvoering van maatregelen zoveel mogelijk geclusterd wordt gedaan. Dit is niet altijd mogelijk; in dat geval kan gekozen worden voor het spreiden van maatregelen. Het al dan niet spreiden van de uitvoering van maatregelen is onderdeel van het overleg over het plan zelf en over de mogelijkheid deze al dan niet in bewoonde staat uit te voeren. Ook bij een gefaseerde aanpak - spreiding van maatregelen - heeft de bewonerscommissie adviesrecht en is bij verbetermaatregelen de draagvlakmeting van toepassing (na achterbanraadpleging, bewonersonderzoek enz.).

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt regelmatig geëvalueerd of de beslissing "wel/niet in bewoonde staat" bijgesteld moet worden.

4.3 Draagvlak

Voor de complexgewijze uitvoering van de verbeterwerkzaamheden is instemming van minimaal 70% van de huurders vereist. De verhuurder werkt in overleg met de Bewonerscommissie de werkzaamheden, huurverhoging, vergoeding en dergelijke uit tot een plan. Dat plan wordt als redelijk voorstel voorgelegd aan de bewoners.

Artikel BW 7 220 lid 3 bepaalt: Als 70% van de bewoners van een complex met het schriftelijke voorstel instemt, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. De overige 30% is dan verplicht medewerking te verlenen aan de renovatie. Niet-stemmers worden binnen de draagvlakmeting geacht tegen het plan gestemd te hebben.

De individuele huurder heeft, nadat hij schriftelijk op de hoogte is gebracht van het feit dat 70% van de bewoners heeft ingestemd, acht weken de tijd om zich tot de rechter te wenden en de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen. Tot drie maanden nadat de verbetering is afgerond kan de huurder zich tot de huurcommissie wenden om bezwaar te maken tegen de hoogte van de huurverhoging.

Indien 70% niet behaald is, kan ook de corporatie naar de rechter om de redelijkheid van het renovatievoorstel te laten toetsen.

4.4 Peildatum

De peildatum is het moment waarop de verhuurder definitief besluit de renovatie uit te voeren. In het definitieve besluit staat wat voor soort werkzaamheden uitgevoerd gaan worden. In het jaar van uitvoering vindt huurbevriezing plaats in het complex. De beslissing om al dan niet de huur te bevriezen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is een zaak van overleg tussen de huurdersorganisatie en de corporatie, afhankelijk van haar beleid.

4.5 Urgentie

Indien de huurder de woning niet hoeft te ontruimen heeft hij/zij geen recht op een stadsvernieuwingsurgentie. Hierin zijn de (te vernieuwen) afspraken in de regionale Huisvestingsverordening leidend.

4.6 Veiligheid en gevaarlijke stoffen

De huurder wordt minimaal twee maanden voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over:

- maatregelen die de verhuurder neemt ter vermindering van mogelijke schade die kan ontstaan bij bewoners, huisdieren of eigendommen door vocht, stof, koude, dampen of stoffen die gebruikt worden of vrijkomen tijdens het groot onderhoud;
- de te verwachten geluids- en stof- of stankoverlast en de duur daarvan (welke dagen en/of dagdelen), zowel in de woning als in en rond het complex;
- de maatregelen ten behoeve van de handhaving van de leefbaarheid.
- de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder asbest en de mogelijke verwijderingsmaatregelen die de verhuurder treft.

De verhuurder is hiervoor verantwoordelijk en aansprakelijk.

4.7 Verplichtingen aannemer

De verhuurder is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de aannemer en andere partijen die werkzaamheden verrichten in en om de woningen. Het gaat om de volgende zaken:

- Inrichting en schoonmaak van de werkplek;
- Gedrag en houding van medewerkers op de werkvloer;
- Maatregelen om schades te voorkomen;
- Het regelen van adequate verzekeringen en regelingen bij schades;
- Een goede klachtenprocedure en toezicht op correcte uitvoering daarvan.

4.8 Huurprijs na renovatie

De verhuurder bespreekt van tevoren met de bewonerscommissie de huurverhoging ná renovatie. Dit is opgenomen in het redelijk voorstel. Indien een huurder het niet eens is met de huurverhoging, kan hij of zij dit voorleggen aan de huurcommissie (dit geldt niet voor geliberaliseerde woningen).

De huurverhoging voor de woningverbetering moet in redelijke verhouding staan tot de door de verhuurder gedane ingrepen, veranderingen of toevoegingen. Afhankelijk van het geldend huurbeleid van de corporatie geldt daarbij de liberalisatiegrens (2019: € 720) of de aftoppingsgrenzen huurtoeslag (€ 651 resp. € 607).

Indien de verhuurder energiebesparende maatregelen door wil voeren kan de huur worden verhoogd. De afspraken hierover kunnen per corporatie verschillend zijn, maar leiden in ieder geval gemiddeld niet tot verhoging van de totale woonlasten (d.w.z. huur, servicekosten plus energiekosten) van de huurders binnen het betreffende complex.

4.9 Vergoedingsregelingen

De huurder kan bij Renovatie, conform BW7 artikel 220, aanspraak maken op huurvermindering, (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding en tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten. Daarom stelt de verhuurder in overleg met de bewonerscommissie een vergoedingsregeling op. Daarin zijn afspraken opgenomen over:

- Tegemoetkoming "derving woongenot" (overlast);
- Tegemoetkoming "voorzienbare schade" (onkosten);
- Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) van de huurder die schade oplopen of verloren gaan door de ingreep;
- Vergoeding bij overschrijding van de afgesproken uitvoeringstermijn;
- Inhoud en voorwaarden van de vergoeding bij voorzienbare en niet-voorzienbare schades;
- Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten (zie 4.10).

Per project bepaalt de corporatie vooraf in overleg met de bewonerscommissie de hoogte van de tegemoetkomingen in het projectgebonden Sociaal Plan. In de afweging worden de duur van de werkzaamheden en de mate van overlast meegenomen. Maatwerk is hierbij uitgangspunt. Het beleid ten aanzien van de tegemoetkomingen verschilt per corporatie. De tegemoetkomingen staan los van de eventuele vergoeding van vermijdbare schade. De tegemoetkomingen worden uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat het werk aan de huurder is opgeleverd, tenzij anders overeengekomen.

4.10 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten

Bij een renovatie in "niet-bewoonde" staat is automatisch de wettelijke regeling "tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten" (BW art.7:2.20 lid 5 & 6) van toepassing. Een tegemoetkoming in het groter verlies aan woongenot, ernstiger ongemak en hogere herinrichtingskosten.

In geval van toepassing van deze wettelijke regeling zijn andere tegemoetkomingen niet meer van toepassing (*derving woongenot en voorzienbare schades, zie 4.9*). De tegemoetkoming bedraagt ten minste de wettelijk vastgestelde vergoeding.

De tegemoetkoming bedraagt als basis het in het sociaal statuut 2013 overeengekomen bedrag van € 5.863 (prijsspeil 1 juli 2018 € 6.253,-). Deze tegemoetkoming wordt per 1 juli 2019 geïndexeerd conform de CPI-index.

Vanaf 1 januari 2020 wordt de tegemoetkoming jaarlijks per 1 februari geïndexeerd met de helft van de dan geldende CPI-index, totdat de tegemoetkoming gelijkloopt met het jaarlijks opnieuw vastgestelde wettelijke minimumbedrag.

4.11 Vergoeding of herstel zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Indien een huurder door de ingreep onvermijdbare (voorzienbare) schade lijdt aan Zelf Aangebrachte Voorzieningen waarvan de huurder zonder de ingreep gedurende de resterende huurperiode had kunnen genieten maakt de verhuurder afspraken voor een vergoeding of herstel (Zie 4.9). Bij ZAV's dient de huurder aannemelijk te maken, dat deze de goedkeuring van de verhuurder hebben. Huurder en verhuurder hebben de inspanningsverlichting om vastlegging te overleggen. Als dit redelijkerwijs niet lukt, dan wordt gezamenlijk gezocht naar een oplossing die zowel recht doet aan het belang van de huurder als van de verhuurder.

4.12 Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Indien vanwege de "Wet Maatschappelijke Ondersteuning" (WMO) zaken in een woning zijn aangebracht die door de renovatie verwijderd moeten worden of niet meer bruikbaar zijn, draagt de verhuurder zorg voor het in overleg met huurder en gemeente terugplaatsen van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit.

4.13 Tijdelijke voorzieningen bij Renovatie in "bewoonde staat"

Bij een ingreep Renovatie in "bewoonde staat" is de regeling "tijdelijke voorzieningen" van toepassing. Vanuit het oogpunt van planning en noodzakelijke beheersbaarheid van het renovatieproject maakt de corporatie met de bewonerscommissie nadere afspraken over haar aanbod en het gebruik van diensten en faciliteiten, de vergoeding daarvan door de huurders en over de planning, beschikbaarheid en duur hiervan. Techniek, veiligheid, zwaarte en/of duur van de ingrepen zijn daartoe bepalend, alsook de individuele situatie (medische of sociale noodzaak) van de betreffende huurders. Uitgangspunt is de huurder te "ontzorgen" door maatwerk te bieden.

Bij een ingreep "in bewoonde staat" hoeft de huurder de woning niet volledig te ontruimen. Het kan nodig zijn dat bewoners eigendommen veilig (moeten) stellen binnen of buiten de woning. Als uitgangspunt geldt dat de woning gedurende de ingreep bewoonbaar blijft. Indien noodzakelijk treft de verhuurder tijdelijke voorzieningen voor gemeenschappelijk toegankelijke (rust)ruimten, douche, toilet en/of keuken of een logeerwoning voor korte periode.

Bij de regeling "tijdelijke voorzieningen" ("Renovatie in bewoonde staat") gaat het om het aanbieden van (oplopend): rust- of douchewoningen en eventueel logeerwoningen voor de duur van maximaal drie tot vier weken (inclusief de drie weekenden) bij werkzaamheden binnen de woning. Bij uitloop geldt de dagvergoeding conform het beleid/richtsnoer van de corporatie.

Afspraken over de duur en kwaliteit van de tijdelijke inzet van rust- of logeerwoning worden op projectniveau vastgesteld en overeengekomen tussen de corporatie en de bewonerscommissie of klankbordgroep.

Een logeerwoning is een gestoffeerde, gemeubileerde woning waar een huurder en diens huishouden kunnen 'logeren' gedurende de werkzaamheden aan hun woning. De logeerwoning behoort van zodanig niveau te zijn, dat een langer verblijf in redelijkheid mogelijk is. Referentie vakantiewoning met bijbehorende uitrusting en voorzieningen.

Voor de huurder zijn geen kosten verbonden aan de benodigde voorzieningen als een tijdelijke rust-, douche- en logeerwoning.

- De inrichting van rust-/douchewoningen/logeerwoningen is voor rekening van de corporatie.
- De noodzakelijke opslag en bewaking van de inboedel worden geregeld en betaald door de corporatie.
- De huurbetalingsverplichting van de eigen woning blijft gehandhaafd (het huurcontact loopt door).
- Partijen leggen een gebruiksovereenkomst vast met daarin afspraken over de logeerwoning.

Naast de regeling "tijdelijke voorzieningen" gelden de afspraken over de vaste tegemoetkoming voor de derving van het woongenot en de tegemoetkoming in de voorziene onkosten (zie 4.9 Vergoedingsregelingen).

4.14 Tijdelijke voorzieningen bij Renovatie in "niet-bewoonde staat"

Mocht de renovatie "in bewoonde staat" met de voorzieningen zoals aangegeven in artikel 4.13 niet mogelijk zijn en als na het overleg met de bewonerscommissie besloten is tot een ingreep in "niet-bewoonde" staat, heeft de huurder recht op de wettelijke vergoeding "tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten" (BW art.7:2.20 lid 5 & 6).

De tegemoetkoming bedraagt ten minste de wettelijk vastgestelde vergoeding.

De tegemoetkoming bedraagt als basis het in het sociaal statuut 2013 overeengekomen bedrag van € 5.863 (prijspeil 1 juli 2018 € 6.253,-). Deze tegemoetkoming wordt per 1 juli 2019 geïndexeerd conform de CPI-index.

Vanaf 1 januari 2020 wordt de tegemoetkoming jaarlijks per 1 februari geïndexeerd met de helft van de dan geldende CPI-index, totdat de tegemoetkoming gelijkloopt met het jaarlijks opnieuw vastgestelde wettelijke minimumbedrag.

Vanuit het oogpunt van planning en noodzakelijke beheersbaarheid van het renovatieproject maakt de corporatie met de bewonerscommissie nadere afspraken over haar aanbod van diensten en faciliteiten, de vergoeding daarvan door de huurders en over de planning, beschikbaarheid en duur hiervan. Techniek, veiligheid, zwaarte en/of duur van de ingrepen zijn daartoe bepalend, alsook de individuele situatie (medische of sociale noodzaak) van de betreffende huurders. Uitgangspunt is de huurder te "ontzorgen" door maatwerk te bieden.

In geval van renovatie in "niet bewoonde staat" heeft de huurder de keuze tussen:

- a) Gebruik maken van een door de corporatie geboden logeerwoning met aanvullende diensten. De huurder betaalt een tevoren op projectniveau vastgestelde vergoeding voor het gebruik van de logeerwoning en eventuele boedelopslag, bewaking en verzekering.
- b) Het zelf regelen van vervangende huisvesting eventueel gecombineerd met door de corporatie geboden diensten, zoals boedelopslag, bewaking en verzekering. De huurder betaalt een tevoren op projectniveau vastgestelde vergoeding voor het gebruik van deze diensten.

Inzet van tijdelijke vervangende woonruimte houdt niet automatisch in het beëindiging van het huurcontract. De huurder betaalt geen dubbele huur. De corporatie kan alleen tot beëindiging van het huurcontract overgaan op grond van (wettelijk geregeld) "dringend eigen gebruik". In dat geval zijn de bepalingen in hoofdstuk 5 van toepassing.

5 Ingreep met beëindiging huurcontract

5.1 Definitie

Een ingreep met beëindiging huurcontract betekent dat de bestaande woning als gevolg van Renovatie of SloopNieuwbouw qua plattegrond, omvang, plaats en/of functie zodanig wijzigt dat het bestaande huurcontract niet kan worden voortgezet.

De huurovereenkomst wordt door de verhuurder opgezegd op basis van 'dringend eigen gebruik', conform artikel BW 7 220 lid 4, of beëindigd door gerechtelijke tussenkomst.

5.2 Peildatum

Bij een ingreep met ontbinding huurcontract is de datum waarop de gemeente een kennisnemingsbesluit neemt, de peildatum. De vigerende huisvestingsverordening van Woningnet Holland Rijnland wordt aangehouden bij de bepaling van de duur van de periode tussen het kennisnemingsbesluit en de start van de renovatie- of sloopactiviteiten. Op het moment van ondertekening van dit Sociaal Statuut bedraagt deze periode minimaal anderhalf jaar.

5.3 Stadsvernieuwingsurgentie

Huurders van het betreffende complex waarover een kennisnemingsbesluit is genomen, die op dat moment een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben, krijgen een stadsvernieuwingsurgentie via Woningnet Holland Rijnland. Huurders met een inkomen boven de grens van de sociale sector krijgen een urgentie voor een sociale woning met een huur tussen de aftop- en de liberalisatiegrens.

5.4 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten

Indien een huurder zijn of haar woning gedwongen moet ontruimen vanwege renovatie of sloop, heeft de huurder, conform BW7 Art.220 lid6, recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

De tegemoetkoming bedraagt ten minste de wettelijk vastgestelde vergoeding.

De tegemoetkoming bedraagt als basis het in het sociaal statuut 2013 overeengekomen bedrag van € 5.863 (prijsspeil 1 juli 2018 € 6.253,-). Deze tegemoetkoming wordt per 1 juli 2019 geïndexeerd conform de CPI-index.

Vanaf 1 januari 2020 wordt de tegemoetkoming jaarlijks per 1 februari geïndexeerd met de helft van de dan geldende CPI-index, totdat de tegemoetkoming gelijkloopt met het jaarlijks opnieuw vastgestelde wettelijke minimumbedrag.

Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De tegemoetkoming wordt in twee delen uitbetaald. Het eerste deel bedraagt € 4.500 (vast bedrag) en wordt uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder het huurcontract heeft opgezegd.

Het resterende bedrag wordt uitbetaald als de sleutels van de oude woning zijn ingeleverd, en nadat de woning leeg, compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade is opgeleverd aan de verhuurder.

Indien de huurder een betalingsregeling heeft waaraan hij zich houdt, dan worden de eventuele huurschulden niet verrekend met de tegemoetkoming.

5.5 Vergoeding laatste maand huur

Om te voorkomen dat een huurder een maand dubbele huur betaalt, scheldt de verhuurder de laatste maand huur van de te verlaten woning kwijt.

5.6 Inschrijving Woonruimteverdelingssysteem

De verhuurder zorgt desgewenst dat de huurder bij Hureninhollandrijnland.nl wordt ingeschreven als woningzoekende, en dat het juiste zoekprofiel bekend is.

5.7 Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorzieningen

De huurder die de huur opzegt na de peildatum heeft recht op een vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen die door de ingreep verloren gaan. De bedragen en werkwijze daaromtrent zijn vastgelegd in de procedures van de betreffende corporaties.

5.8 Bevriezing huurverhoging

Vanaf het moment dat de gemeente het kennisnemingsbesluit (= de peildatum) van de sloopplannen of renovatieplannen heeft genomen, wordt de jaarlijkse huurverhoging niet meer doorgevoerd.

5.9 Huurgewenning

Om de gevolgen van een extreme huursprong door een gedwongen verhuizing te verzachten, heeft de huurder in bepaalde gevallen recht op huurgewenning (zie bijlage 2 voor meer informatie).

5.10 Terugkeer naar nieuwbouw of gerenoveerde woning

De verhuurder spant zich – binnen haar mogelijkheden - maximaal in om de huurders van woningen die ingrijpend worden aangepakt of gesloopt de mogelijkheid te geven om terug te keren naar de nieuwbouw of gerenoveerde woningen.

De bewoner kan tijdens het individuele huisbezoek aangeven of deze van die mogelijkheid gebruik wil maken.

Volgorde bij terugkeer naar de nieuwbouw of gerenoveerde woningen kan op meerdere manieren worden ingevuld. In overleg bepalen de verhuurder en bewonerscommissie of klankbordgroep hoe de terugkeerregeling ingevuld wordt. Enkele mogelijkheden:

A: Uitgaande van terugkeer op de (bij benadering kadastrale) plek van de oude woning:

- De huurder die in de oude situatie op ongeveer de plek van betreffende nieuwbouwwoning woonde, heeft de eerste keus (bij beneden/bovenwoning heeft de huurder met de langste woonduur de eerste keus);
- Daarna de rest van de straat, op volgorde van langste woonduur;
- Daarna de rest van het complex, op volgorde van langste woonduur.

B: Uitgaande van woonduur: (langstzittende bewoners eerste keus)

- De langst wonende bewoner heeft eerste keus bij terugkeer naar nieuwe of gerenoveerde woningen;
- En zo voort.

C: Door middel van loting

- Loting bepaalt wie welke woning toegewezen krijgt

De verhuurder maakt afspraken met de bewonerscommissie over terugkeermogelijkheden. De bewonerscommissie heeft daarin adviesrecht. Het garanderen van terugkeer is niet altijd mogelijk, vanwege de balans tussen het aantal en type woningen in de oude situatie en het aantal en type woningen in de nieuwe situatie. Ook indien (een deel van de) nieuwe of gerenoveerde woningen voor een speciale doelgroep zijn (zoals bijvoorbeeld senioren of zorgbehoefigen), kan terugkeer niet altijd gegarandeerd worden.

Terugkerende bewoners uit de sociale huursector hebben recht op een huurprijs binnen de sociale huursector, conform wet- en regelgeving en het geldend huurbeleid van de corporatie. Afhankelijk van het geldend huurbeleid van de corporatie geldt voor de sociale huur de liberalisatiegrens (2019: € 720) of de aftoppingsgrenzen huurtoeslag (2019: € 651 resp. € 607).

Wanneer geen passende (type) woning beschikbaar is, spannen de corporaties zich maximaal in om een oplossing te vinden voor huurders die willen terugkeren, inclusief de mogelijkheid gebruik te maken van de wettelijke vrije ruimte. Dit geldt ook voor huurders met een inkomen dat volgens de wet te hoog is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

6 Slotbepalingen

6.1 Koopwoningen

Als een huurder, die zijn oude woning vanwege sloop of ingrijpende verbetering zal moeten verlaten, belangstelling heeft voor een koopwoning, dan heeft deze voorrang bij het uitbrengen van een bod op lege koopwoningen in de wijk en vervangende nieuwboukoopwoningen, voor zover deze eigendom zijn van de verhuurders die dit sociaal statuut ondertekenen.

6.2. Hardheidsclausule

Indien het sociaal statuut in een specifiek geval voor een huurder onevenredig negatieve gevolgen heeft die ongunstiger zijn dan voor de overige huurders het geval is, kan die huurder een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken af te wijken van het sociaal statuut. In dat geval zal de verhuurder dit verzoek in behandeling nemen en binnen dertig dagen na ontvangst een besluit nemen. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betrokken huurder. De huurder kan tegen de beslissing van de verhuurder direct bezwaar maken bij de lokale geschillencommissie.

6.3 Indexering

Alle vergoedingen uit dit sociaal statuut worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS. Bedragen worden afgerond op hele euro's.

6.4 Lokale Geschillencommissie

Individuele huurders kunnen zich wenden tot de bij de verhuurder bestaande lokale geschillencommissie indien zij het niet eens zijn met de wijze waarop de verhuurder het sociaal statuut uitvoert of interpreteert. Voorbeelden van zaken waarmee de huurder naar de geschillencommissie kan gaan zijn: het vaststellen van de technische noodzaak tot ontruiming, vaststelling ZAV vergoeding, enz. De individuele huurder kan er ook voor kiezen zijn zaak (bij niet geliberaliseerde woningen) aan de huurcommissie of de rechter voor te leggen.

6.5 Geschillenregeling

Indien partijen van mening verschillen over de uitleg van dit sociaal statuut vindt overleg plaats om het verschil van inzicht op te lossen.

6.6 Werkingsduur en evaluatie

Dit sociaal statuut wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar. Partijen spreken af om ten minste na twee jaar het statuut te evalueren. Evaluatie vindt in elk geval plaats wanneer daartoe aanleiding is op grond van wijzigingen in wetgeving of verordeningen. Tussentijdse aanpassingen worden in een addendum toegevoegd.

Een jaar voor het aflopen van het sociaal statuut starten partijen overleg over een nieuw sociaal statuut.

Het sociaal statuut treedt in werking met ingang van de datum waarop het door de partijen is ondertekend. Voorgaande regelingen op dit gebied komen hiermee te vervallen.

Huurders die al een stadsvernieuwingsurgentie bezitten of waarbij al een sloop-, renovatie, of kennisnemingsbesluit is genomen kunnen er bij wijzigingen in het sociaal statuut niet op achteruit gaan.

Bijlage 1 Begripsbepalingen

In dit Sociaal Statuut wordt verstaan onder:

Aftoppingsgrens

Voor het deel van de huur boven de aftoppingsgrens tot maximale huurgrens huurtoeslag krijgt de huurder in principe geen huurtoeslag. Tenzij hij (of zijn partner of één van de medebewoners) ouder is dan 65 jaar of wanneer het om een aangepaste woning gaat.

Maximale huurgrens < 23 jaar	€ 424,44
Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 607,46
Aftoppingsgrens 3 personen of meer	€ 651,03
Maximale huurgrens huurtoeslag	€ 720,42

Prijspeil 2019

Beëindiging huurovereenkomst

De correspondentie en stukken tussen huurder en verhuurder, waarin het moment van beëindiging van de huurovereenkomst wordt vastgelegd.

Bewonerscommissie

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen behartigt van de huurders van dat complex. Tijdens onderhandelingen met de verhuurder moet de bewonerscommissie kunnen aantonen namens de meerderheid van de bewoners te spreken. De huurdersbelangenvereniging heeft daarin een faciliterende rol.

Checklist werkafspraken

Corporatie en bewonerscommissie(en bij afwezigheid daarvan de klankbordgroep) leggen bij aanvang van een project werkafspraken vast aan de hand van een standaard checklist (zie bijlage).

In de werkafspraken wordt beschreven – op het niveau van het project :

- o het project en de doelstellingen;
- o de taken en verantwoordelijkheden van partijen;
- o de rechten en plichten;
- o ondersteuning en andere faciliteiten;
- o de inrichting van de besluitvorming (wat zijn de beslismomenten);
- o afspraken rond de draagvlakmeting;
- o specifieke communicatie afspraken (zoals huisbezoeken; organisatie van klankbord- en bewonersvergaderingen);
- o wat te doen bij conflicten.

Douchewoning

Een douchewoning is een lege woning in het eigen of direct nabijgelegen complex waar gebruik gemaakt kan worden van douche/toilet, gedurende een korte periode (circa drie weken) waarin werkzaamheden plaatsvinden waarbij de eigen douche en /of toilet niet bruikbaar zijn. Het schoonmaken van de douchewoning tijdens een gebruiksperiode gebeurt door de gebruikers. Bij wisseling van de gebruikers zal de verhuurder voor de schoonmaak van de woning zorg dragen. Indien meerdere huishoudens gebruik maken van dezelfde douchewoning, zal de verhuurder de woning dagelijks laten schoonmaken. Maximaal vier huishoudens kunnen van een douchewoning gebruik maken. Afhankelijk van de situatie en de huishoudgrootte zal hiervan echter door de verhuurder naar beneden worden afgeweken.

Draagvlak

De verhuurder betreft de bewoners bij het uitwerken van de plannen voor hun complex (participatie). Het doel is draagvlak te creëren voor de uitvoering van de plannen. Er is sprake van draagvlak voor de plannen van de verhuurder als minimaal 70% van de bewoners van het betrokken complex met de plannen instemt.

Dringend Eigen Gebruik

Begrip afkomstig uit Burgerlijk Wetboek 7, artikel 220 lid 4.

Energielabel

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een huis is ten opzichte van andere soortgelijke woningen. Energielabel A (donkergroen) is zuinig, energielabel G (rood) is onzuinig.

Huurder

De huurder is de persoon die in het bezit is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van een woningcorporatie, een huisvestingsvergunning bezit en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het adres. De huurder moet feitelijk op het adres woonachtig zijn. De personen die tot het huishouden behoren volgen de huurder waar het de rechten uit dit convenant betreft. Die personen -met uitzondering van de echtgeno(o)t(e) of officiële medehuuder- hebben echter niet de status van huurder.

Huurcommissie

Een huurcommissie is een door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie die geschillen tussen huurders en verhuurders van woonruimte over de huurprijs beslecht, en zo nodig een billijke huurprijs vaststelt.

Huurdersorganisatie

Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders van een corporatie. Zij houdt zich bezig met alles waar corporaties zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. De prestatieafspraken met tussen huurders, corporatie en gemeente, de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie zijn belangrijke onderwerpen van overleg. Een huurdersorganisatie kent de rechten en plichten, zoals vastgelegd in de overlegwet Huurders/Verhuurders.

Huurgewenning

Huurgewenning betekent dat de huurder die gedwongen is te verhuizen een tijdelijke tegemoetkoming ontvangt om een groot verschil tussen de huurprijs van de oude woning en de huurprijs van de nieuwe woning te overbruggen. Huurgewenning is bedoeld voor huurders met een lager inkomen en is een individuele regeling, gebaseerd op maatwerk.

Huurprijs

De prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand.

Inschrijftijd

Inschrijftijd is de tijd die een bewoner als woningzoekende ingeschreven staat bij Hureninholandrijnland.nl.

Kennisnemingsbesluit

Het sloopbesluit of renovatiebesluit van een corporatie wordt getoetst door het college van Burgemeester en Wethouders van Leiden. Als deze met de voorgenomen plannen instemt, heet dat een kennisnemingsbesluit. Die datum is ook de ingangsdatum van het Sociaal Statuut en sociaal plan (conform Raadsbesluit 09.0079 Renovatie- en sloopprocedure, 15 oktober 2009).

Klankbordgroep (of Projectgroep)

Een klankbordgroep is de huurdervertegenwoordiging gedurende de duur van een project, niet zijnde een bewonerscommissie. Als er geen bewonerscommissie is en er geen uitzicht is deze snel op te zetten, is een klankbordgroep de eerst aangewezen overlegpartner van de corporatie op projectniveau over de plannen. Indien er geen bewonerscommissie is, heeft de klankbordgroep dezelfde rechten op informatie, advies en ondersteuning als de bewonerscommissie. De "Wet op het overleg Huurders-Verhuurder" is hierbij niet van toepassing.

Logeerwoning

Een logeerwoning is een gestoffeerde, gemeubileerde woning waar een huurder en diens huishouden kunnen 'logeren' gedurende de werkzaamheden aan hun woning. Partijen streven er gezamenlijk naar, dat deze woning zoveel mogelijk in de buurt is gelegen, in het eigen of een direct nabijgelegen complex. De eigen woning hoeft niet altijd geheel verlaten te worden, maar is kortstondig niet goed bewoonbaar door werkzaamheden aan keuken, douche, de verblijfsruimte of andere voorzieningen. De corporatie zorgt dat de noodzakelijke inrichting van de logeerwoning, zoals stoffering, kookvoorzieningen, koelkast, verlichting en eventueel tv- en internetaansluiting aanwezig zijn. De huurbetalingsverplichting van de eigen woning blijft gehandhaafd. De huurder wordt - indien nodig - door de verhuurder geholpen bij de uit- en terug verhuizing.

Het schoonmaken van de logeerwoning tijdens de logeerperiode gebeurt door de bewoner(s). Aan het einde van deze periode dient de bewoner de betreffende woning schoon op te leveren. Partijen leggen een gebruiksovereenkomst vast met daarin afspraken over de logeerwoning.

Maximale huurgrens huurtoeslag

De huurgrens tot welke een huurder recht heeft op huurtoeslag (€ 720,42, peildatum 1 januari 2019).

Passende woning

Een passende woning is een woning die qua woningtype (eengezinswoning, etagewoning etc.) en woninggrootte minimaal gelijkwaardig is aan de woning die de huurder achterlaat. De passendheid van de woninggrootte wordt bepaald aan de hand van de vigerende huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

Peildatum

De peildatum is de startdatum voor het al dan niet in aanmerking komen van huurders voor vervangende woonruimte, vergoedingen en faciliteiten. De peildatum is de datum waarop de herhuisvesting van huurders start. Bij sloop is dit het moment waarop het kennismemingsbesluit ingaat. Bij woningverbetering is de peildatum het moment waarop de verhuurder definitief besluit de renovatie uit te voeren. De vigerende huisvestingsverordening van Holland Rijnland wordt aangehouden bij de bepaling van de duur van de periode tussen het kennismemingsbesluit en de start van de renovatie- of sloopactiviteiten. Op het moment van ondertekening van dit Sociaal Statuut bedraagt deze periode minimaal anderhalf jaar.

Indien huurder en verhuurder bij bijzondere projecten instemmen met een kortere periode kan hiervan worden afgeweken.

Vanaf de peildatum tot sloop of oplevering van de gerenoveerde woning vindt standaard bevrozing van de huurprijs plaats. In de Projectovereenkomst kan tussen partijen de datum of het planningsmoment van de ingang huurbevrozing expliciet gewijzigd/ vastgesteld worden.

Plan

Het plan beschrijft de werkzaamheden die aan de woningen in een complex of buurt worden verricht. Ook staat erin beschreven waarom de verhuurder de werkzaamheden uit wil voeren, welke overlast de werkzaamheden met zich meebrengt, hoe de vergoedingen geregeld zijn, welke gevolgen er zijn voor de maandelijks te betalen huur, enzovoort.

Renovatie

Er is sprake van renovatie als de aangebrachte voorzieningen leiden tot woningverbetering. De plaats, functie en omvang van het gehuurde blijven gelijk.

Sloop

Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt. Daarbij wordt het huurcontract ontbonden.

Sloop of renovatiebesluit

Het besluit van de corporatie om een (deel van een) wijk of complex te slopen of ingrijpend te renoveren. In de praktijk zijn de bewoners of de bewonerscommissie nauw betrokken bij de planvorming. De Gemeente dient dit besluit te accorderen (zie kennisnemingsbesluit) voordat de plannen uitgevoerd kunnen worden.

Sociaal Plan

Het sociaal plan is het document waarin zowel de bepalingen uit het sociaal statuut als de aanvullende afspraken met bewoners(commissie) voor een specifiek project beschreven zijn.

Sociaal Statuut

In het Sociaal Statuut zijn de rechten en plichten van alle betrokkenen vastgelegd en het proces van informatievoorziening. Deze is vastgesteld in overleg tussen de Leidse corporaties en de huurderorganisaties.

Stadsvernieuwingsurgentie

Huurders die gedwongen de woning moeten ontruimen door sloop of ingrijpende woningverbetering en daardoor niet terug kunnen keren in hun oude woning of de vervangende nieuwbouw, komen op de peildatum in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie, conform de vigerende Huisvestingsverordening Holland Rijnland. Deze is geldig vanaf de peildatum tot de datum van sloop / start verbetering, waarbij de woningzoekende voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte binnen het zoekprofiel boven andere woningzoekenden in de Regio Holland Rijnland.

Verbeterbesluit

Een door de verhuurder genomen besluit om woningen ingrijpend te verbeteren. Wanneer door samenvoeging woningen verdwijnen, is er sprake van een sloop- of renovatiebesluit.

Vrijesectorwoning (of geliberaliseerde woning)

Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens en maximale huurgrens voor de huurtoeslag) zijn woningen in de vrije sector.

Wijk

De grenzen van de wijken zijn gelijk aan de indeling in districten die wordt gehanteerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Door leeftijd, een handicap of langdurige ziekte kan het zijn dat iemand zijn huis niet meer op dezelfde manier kan bewonen als vroeger. Traplopen is bijvoorbeeld moeilijk geworden of de drempels zitten in de weg omdat iemand gebruik maakt van een rolstoel. Om dit soort ongemakken zoveel mogelijk te verminderen zoekt de gemeente ingevolge de Wet Maatschappelijke Ondersteuning samen met de bewoner naar oplossingen.

Woningverbetering

Werkzaamheden aan de woning door de verhuurder waardoor de staat van de woning aangepast wordt aan de actuele eisen en de kwaliteit wordt verbeterd. Ook meer ingrijpend groot onderhoud wordt hieronder verstaan.

Woonduur

De periode waarin de huurder onafgebroken in de huidige zelfstandige woonruimte woont. De huurder staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie. Woonduur geldt alleen voor volwassen hoofdbewoners, niet voor inwonende kinderen. Dit is alleen van belang bij urgentieaanvragen.

Woonlasten

Woonlasten bestaan, naast de maandelijkse huur voor een belangrijk deel uit energie- en servicekosten. Bij het huren van een woning is het daarom van belang betrouwbare

informatie te hebben over de energiekwaliteit en de energiekosten van een woning. Daarom is er het energielabel woningen. Overige woonlasten zijn bijvoorbeeld gemeentelijke heffingen, waterschapsbelasting en enzovoort.

WWS-punten

Het puntensysteem dat gehanteerd wordt om de huur te bepalen heet officieel het woningwaarderingstelsel (WWS) en wordt ook wel puntenstelsel of puntentelling genoemd. Het WWS is een wettelijk vastgelegd systeem om de kwaliteit van een woning uit te drukken in punten. Met dat puntenaantal kan de maximale netto huurprijs vastgesteld worden.

ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder, conform het bij de verhuurder geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.

Zoekprofiel

Omschrijving van de woonruimte (woningtype en -grootte) en de Gemeenten waarvoor een stadsvernieuwingsurgente met voorrang in aanmerking komt, zoals vastgelegd in vigerende Huisvestingsverordening Holland Rijnland.

Bijlage 2 Huurgewenning

Huurders met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 1 januari 2019) kunnen in aanmerking komen voor huurgewenning als het verschil tussen oude en nieuwe huur, na correctie voor de huurtoeslag, meer bedraagt dan € 50. Dit wordt berekend zoals hierna beschreven.

De huursprong is het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur, na correctie voor huurtoeslag en na correctie voor verbetering van energielabel. Indien de woning waar de huurder naartoe verhuist, een beter energielabel heeft dan de oude woning, wordt per labelstapverbetering € 10 afgetrokken van het huurverschil (na correctie voor huurtoeslag). Labelstappen boven energielabel A tellen daarbij niet mee.

Een huursprong groter dan € 145 per maand (prijspeil juli 2018) wordt afgetopt op € 145 per maand. Het totaal uit te keren bedrag aan huurgewenning is dus maximaal € 2.627 (prijspeil juli 2018). Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Huurgewenning wordt toegekend voor een periode van drie jaar:

- 1^e jaar 75% van de huursprong
- 2^e jaar 50% van de huursprong
- 3^e jaar 25% van de huursprong

De uitkering vindt in één keer plaats nadat de huur van de te verlaten woning is opgezegd, tenzij er andere afspraken met de bewoner worden gemaakt. De hoogte van de huurgewenning wordt vastgesteld op het moment dat de huurder verhuist en niet jaarlijks geïndexeerd. Als uitgangspunt geldt het inkomen van de huurder die op het huurcontract vermeld staat.

Bijlage 3 Stadsvernieuwingsurgentie (conform vigerende verordening)

Stadsvernieuwingsurgentie en regelingen

Huurders die op de peildatum in een woning wonen waarvoor een sloop- of renovatiebesluit is vastgesteld op grond waarvan deze huurders moeten verhuizen, komen in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie, vergoedingen, voorrang en begeleiding bij herhuisvesting. Huurders met een stadsvernieuwingsurgentie hebben voorrang bij toewijzing van woningen in Leiden en vanaf één jaar voor de sloop ook in de regio Holland Rijnland.

Huurders kunnen via www.woneninhollandrijnland.nl zelf zoeken naar een nieuwe woning. Daarbij kunnen zij advies en ondersteuning krijgen van de verhuurder. Indien de huurder niet zelf in staat is om te reageren op woningen kan worden afgesproken dat de woningcorporatie een woning gaat zoeken. Indien het niet mogelijk is tijdig een passende woning te vinden buiten de schuld van de huurder, kunnen verhuurder en huurder afspraken maken over tijdelijke huisvesting met behoud van de stadsvernieuwingsurgentie.

De voorrang voor stadsvernieuwingsurgenten is ook van toepassing op vrije sectorhuurwoningen in het bezit van woningcorporaties.

Huurders die op basis van een gerechtelijk vonnis wegens overlast of huurschuld de woning moeten ontruimen, verliezen hun recht op herhuisvesting en daarmee ook het recht op de betreffende regelingen en vergoedingen.

Zoekprofiel

De woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om die te vervullen worden geïventariseerd. Op basis hiervan wordt in overleg het zoekprofiel vastgesteld. Het zoekprofiel maakt het mogelijk een woning te huren die qua grootte en woningtype minimaal gelijk is aan de woning die de huurder gedwongen moet verlaten. Het zoekprofiel komt minimaal overeen met de passendheidseisen van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland.

Toewijzing stadsvernieuwingsurgenten

Bij toewijzing van nieuwbouw en van bestaande woningen gelden, naast de passendheidscriteria, de volgende afspraken:

- Indien meerdere stadsvernieuwingsurgenten uit verschillende wijken gelijktijdig voor dezelfde woning in aanmerking willen komen, wordt voorrang gegeven aan de kandidaat die afkomstig is uit de wijk waarin de woning ligt.
- Indien meerdere stadsvernieuwingsurgenten uit dezelfde wijk gelijktijdig voor dezelfde woning in aanmerking willen komen, wordt voorrang gegeven aan degene wiens woning de oudste peildatum heeft (het eerste wordt gesloopt). Als de peildatum van de kandidaten niet verschilt, gaat degene met de langste woonduur voor. Als de woonduur van de kandidaten niet verschilt, gaat degene met de hoogste leeftijd voor.

Indien het zoekprofiel op grote schaal tot onredelijke situaties leidt die niet door maatwerk opgelost kunnen worden, treed de verhuurder in overleg met het dagelijks bestuur van Holland Rijnland.

Reageert een huurder met stadsvernieuwingsurgentie op een woning buiten het zoekprofiel, dan is niet de urgentie maar de inschrijfwarde volgens het woonruimteverdelingssysteem bepalend voor de volgorde bij toewijzing.

Heeft een huurder zes maanden voor de start van de sloop nog geen woning gevonden, dan zal verhuurder zelf maximaal twee keer een passende woning aanbieden. De huurder kan ook tijdens deze zes maanden zelf blijven zoeken. Wordt het aanbod van de verhuurder in alle gevallen geweigerd dan is verhuurder genoodzaakt een ontruimingsprocedure bij de rechter te starten. Voordat een ontruimingsprocedure wordt gestart zal verhuurder proberen in gesprek te komen met de huurder om alsnog een oplossing te bereiken.

Laatste twee aanbiedingen

Als een huurder binnen een sloop- of renovatiecomplex niet zelfstandig reageert via het woonruimteverdelingssysteem, niet reageert op verzoeken van de corporatie en niets van zich laat horen is de corporatie genoodzaakt maatregelen te nemen. Ongeveer zes maanden voor de start van de werkzaamheden biedt de corporatie twee passende woningen aan. Reageert de huurder dan nog niet, of weigert hij/ zij de aangeboden woningen, dan volgt ontbinding van het huurcontract en ontruiming van de woning via de kantonrechter.

