



woonstichting  
**Vooruitgang**  
in wonen & leven

**Sociaal Statuut**  
**Woonstichting Vooruitgang**  
**2018-2022**

# Sociaal Statuut werkgebied Woonstichting Vooruitgang

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	pagina 3
1.1.	Doel Sociaal Statuut	
1.2.	Toelichting en Leeswijzer	
1.3.	Ondertekening samenwerkende partijen	
2.	Groot onderhoud	pagina 4
2.1.	Inleiding	
2.2.	Definitie	
2.3.	Gedoogplicht	
2.4.	Participatie en Communicatie	
	2.4.1. Inleiding	
	2.4.2. Draagvlak	
	2.4.3. Participatie	
	2.4.4. Communicatie	
	2.4.5. Huisbezoeken	
	2.4.6. Tijdelijk beheer en leefbaarheid	
2.5.	Peildatum en planning	
2.6.	Urgentie	
2.7.	Veiligheid	
2.8.	Verplichtingen aannemer	
2.9.	Huurprijs na groot onderhoud	
2.10.	Vergoedingsregelingen	
2.11.	Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)	
2.12.	Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	
2.13.	Noodvoorzieningen	
3.	Renovatie met voortzetting huurcontract	pagina 8
3.1.	Inleiding	
3.2.	Definitie	
3.3.	Wettelijk kader	
3.4.	Participatie en Communicatie	
	3.4.1. Inleiding	
	3.4.2. Draagvlak	
	3.4.3. Maatwerk	
	3.4.4. Participatie	
	3.4.5. Communicatie	
	3.4.6. Huisbezoeken	
	3.4.7. Tijdelijk beheer en leefbaarheid	
3.5.	Peildatum en planning	
3.6.	Urgentie	
3.7.	Veiligheid	
3.8.	Verplichtingen aannemer	
3.9.	Huurprijs na renovatie	
3.10.	Vergoedingsregelingen	
3.11.	Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)	
3.12.	Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	
3.13.	Tijdelijke vervangende woonruimte	
3.14.	Noodvoorzieningen	

4.	Ingrep met beëindiging huurcontract	pagina 13
4.1.	Inleiding	
4.2.	Definitie	
4.3.	Wettelijk kader	
4.4.	Participatie en Communicatie	
4.4.1.	Inleiding	
4.4.2.	Draagvlak	
4.4.3.	Maatwerk	
4.4.4.	Participatie	
4.4.5.	Communicatie	
4.4.6.	Huisbezoeken	
4.4.7.	Tijdelijk beheer en leefbaarheid	
4.5.	Peildatum en planning	
4.6.	Stadsvernieuwingsurgentie	
4.7.	Tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten	
4.8.	Vergoeding laatste maand huur	
4.9.	Inschrijving WoningNet Holland Rijnland	
4.10.	Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)	
4.11.	Bevriezing huurverhoging	
4.12.	Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	
4.13.	Huurgewenning	
4.14.	Terugkeer naar nieuwbouw of gerenoveerde woning	
5.	Samenvatting in tabelvorm	pagina 19
6.	Slotbepalingen	pagina 20
6.1.	Koopwoningen	
6.2.	Hardheidsclausule	
6.3.	Indexering	
6.4.	Geschillenregeling	
6.5.	Werkingsduur en evaluatie	

---

## **Bijlagen 1 t/m 2 behorend bij Sociaal Statuut**

Bijlage 1	Begripsbepalingen	pagina 23
Bijlage 2	Huurgewenning	pagina 30

# 1 Inleiding

## 1.1 Doel Sociaal Statuut

In dit Sociaal Statuut staan de afspraken en regelingen waar bewoners mee te maken krijgen bij groot onderhoud, renovatie of sloop van de door hen gehuurde woning als onderdeel van een complex-, buurt-, of wijkaanpak. Afhankelijk van het type ingreep (groot onderhoud, renovatie of sloop) heeft de individuele bewoner rechten en plichten. Die rechten en plichten zijn uitgewerkt in dit Sociaal Statuut.

Participatie en communicatie zijn belangrijke pijlers in dit Sociaal Statuut. De ondertekenaars van dit Sociaal Statuut hechten grote waarde aan het tijdig informeren en betrekken van bewoners bij de plannen voor groot onderhoud, renovatie of sloop. Maar even belangrijk is het inkaderen van de onderwerpen, zodat partijen weten waar ze aan toe zijn. Zodat een juiste verwachting over een weer ontstaat.

## 1.2 Toelichting en Leeswijzer

In dit Sociaal Statuut zijn op een overzichtelijke manier de verschillende aspecten van de ingrepen beschreven. De verschillende ingrepen worden per hoofdstuk behandeld, waardoor eigenlijk een Sociaal Statuut voor elke type ingreep ontstaat. Voor elk type ingreep beschreven in het Sociaal Statuut wordt een sociaal plan opgesteld. Deze drie sociaal plannen worden opgesteld in begrijpelijk Nederlands, zodat deze stukken leesbaar en begrijpelijk zijn voor alle huurders.

Het Sociaal Statuut is opgesteld door **Woonstichting Vooruitgang** (hierna: Vooruitgang) en voorgelegd aan de **Stichting huurders Belang Teylingen** (hierna: HBT).

De belangrijkste informatie en afspraken staan beschreven in de volgende hoofdstukken. Waar nodig is per onderwerp uitgebreidere informatie toegevoegd als bijlagen.

Per hoofdstuk gaan we allereerst kort in op de belangrijkste afspraken over de wijze waarop de bewoners worden geïnformeerd en betrokken bij de uitwerking van de plannen. Daarna staan de drie niveaus van woningverbetering centraal. We onderscheiden de volgende drie niveaus/type:

- Groot onderhoud; (hoofdstuk 2)
- Renovatie met voortzetting huurcontract; (hoofdstuk 3)
- Ingreep met beëindiging huurcontract (hoofdstuk 4)

## 1.3 Samenwerkende Partijen

Ondertekening samenwerkende partijen

Huurders Belangen Vereniging Teylingen

Woonstichting Vooruitgang

Datum:

Datum:

Naam:

Naam:

## **2 Groot onderhoud**

### **2.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk is alleen van toepassing voor complexen waar groot onderhoud plaatsvindt. In dit hoofdstuk staat de definitie van groot onderhoud beschreven en is benoemd welke rechten en plichten huurders bij groot onderhoud hebben.

### **2.2 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 de woning oplost en/of voorkomt. De huurder kan bij groot onderhoud gedurende de uitvoering van werkzaamheden in de woning blijven wonen of indien noodzakelijk gebruik maken van een noodvoorziening.

Voorbeelden van groot onderhoud zijn:

- liften vervangen;
- dakbedekking vervangen;
- vloervervanging;
- 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 indien de verhuurder hiervoor noodvoorzieningen heeft getroffen.

De bepalingen in dit hoofdstuk gelden niet voor regulier (planmatig) onderhoud. Denk aan schilder-, beton- of voegwerkzaamheden en werkzaamheden aan de ventilatie of CV installatie. Voor deze werkzaamheden is het Sociaal Statuut niet van toepassing.

### **2.3 Gedoogplicht**

Volgens het BURGERLIJK WETBOEK 7, artikel 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.

### **2.4 Participatie en Communicatie**

#### **2.4.1. Inleiding**

Het uitgangspunt bij het uitvoeren van groot onderhoud is bovengenoemde definitie en gedoogplicht. De inzet van Vooruitgang om bewoners te informeren en te betrekken is er op gericht om de eventuele overlast van de te gedogen werkzaamheden te reduceren.

#### **2.4.2. Draagvlak**

Vooruitgang streeft ernaar om de uitvoer van groot onderhoud zo soepel mogelijk te laten verlopen voor zowel de huurders als voor Vooruitgang. Daarom maakt Vooruitgang in dit Sociaal Statuut met de huurdersorganisatie afspraken over het informeren van huurders bij groot onderhoud. Daarnaast maken we afspraken hoe we de bewonerscommissie en bewoners erbij betrekken en informeren. Dit doen we om de eventuele overlast voor bewoners te reduceren en een vlotte doorgang te verkrijgen bij de uitvoer van dit type onderhoud.

### 2.4.3. Participatie

Vooruitgang informeert de bewonerscommissie nadat Vooruitgang besloten heeft dat er groot onderhoud uitgevoerd gaat worden. Tijdens de reguliere overleggen met de bewonerscommissie wordt het groot onderhoud aangekondigd en wordt de omvang van de werkzaamheden benoemd. De omvang van het werk bepaalt het vervolgtraject. Een bundeling van verschillende werkzaamheden vraagt een andere aanpak dan bijvoorbeeld het uitsluitend vervangen van de kozijnen. De individuele huurder wordt door Vooruitgang geïnformeerd als bekend is welke werkzaamheden Vooruitgang uit gaat voeren.

Vooruitgang streeft ernaar plannen zo vroeg mogelijk op te stellen en uit te werken. Zodat de voorgelegde plannen duidelijkheid verschaffen.

Als voorbereiding voor het opstellen van het onderhoudsplan kan het wenselijk zijn alle betreffende bewoners daarnaast vroegtijdig te vragen wat hun onderhoudsklachten en onderhoudswensen zijn.

### 2.4.4. Communicatie

Vanaf het moment dat Vooruitgang heeft bepaald dat groot onderhoud uitgevoerd moet worden, start de communicatie naar de zittende bewoners.

De bewonerscommissie wordt geïnformeerd voordat Vooruitgang de individuele bewoners benadert. De adviezen die de bewonerscommissie en de individuele bewoners aandragen beoordeelt Vooruitgang. Vervolgens motiveert Vooruitgang waarom een advies wel of niet meegenomen wordt in het definitieve plan. De bewoners ontvangen het sociaal plan dat van toepassing is. De bewoners kunnen zich zo een compleet beeld vormen van wat ze kunnen verwachten tijdens het groot onderhoud.

In het geval dat er een woning vrijkomt, wordt de nieuwe huurder geïnformeerd over de groot onderhoudsplannen.

### 2.4.5. Huisbezoeken bij groot onderhoud

Voor de technische opnames binnenshuis kan het noodzakelijk zijn dat de woning wordt bezocht.

Wanneer het voor de omvang van de werkzaamheden nodig is (bundeling van verschillende ingrepen zoals dak, vloer, badkamer, keuken en toilet), legt Vooruitgang individuele huisbezoeken af om zodoende goed inzicht te krijgen in de te organiseren begeleiding van de bewoners. De bewoners moeten dit type werkzaamheden immers gedogen (toestaan). Uiteraard kan de huurder zich bij laten staan door een familielid of mantelzorger, een vertegenwoordiger van de bewonerscommissie of HBT of door een andere persoon.

Doelen van het huisbezoek:

- Huurders informeren over de werkzaamheden en planning van het groot onderhoud;
- Huurders informeren over hun rechten en plichten, op grond van het Sociaal Statuut / sociaal plan, het huurreglement en de wet;
- Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen in de woning die door het groot onderhoud teniet worden gedaan;
- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, om goed inzicht te krijgen in de te organiseren begeleiding van de bewoners;
- Volledige medewerking te verkrijgen van de bewoners, waardoor de werkzaamheden zonder vertraging uitgevoerd kunnen worden.

Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd en door huurder en door Vooruitgang ondertekend. Beide partijen behouden een exemplaar. Dit document heet de Overeenkomst groot onderhoud.

#### 2.4.6. Tijdelijk beheer en leefbaarheid

De leefbaarheid en veiligheid in buurten en complexen waar groot onderhoud plaatsvindt, kan onder druk komen te staan. Vooruitgang stelt daarom een tijdelijk beheerplan op indien dit nodig wordt geacht. De bewonerscommissie heeft een adviesrol in de totstandkoming van dit plan. In het tijdelijk beheerplan beschrijft Vooruitgang onder andere hoe de leefbaarheid geborgd wordt in de fase voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Ook staat daarin beschreven met welke partijen Vooruitgang samenwerkt in het tijdelijk beheer, en wie welke verantwoordelijkheden heeft.

### 2.5 Peildatum en planning

Het Sociaal Statuut treedt in werking vanaf de peildatum.

De peildatum is de startdatum van de groot onderhoudswerkzaamheden. De planning en de start van de werkzaamheden wordt vastgesteld in overleg met de bewonerscommissie. De beschrijving van het groot onderhoud (aanpak, planning en de mate van te verwachten overlast) wordt vooraf aan alle huurders verstrekt.

### 2.6 Geen urgentie

De huurder hoeft de woning niet volledig te ontruimen in de zin van het beëindigen van de huurovereenkomst. De huurder heeft daarom geen recht op een stadsvernieuwings-urgentie. Wel kan het nodig zijn dat delen van de inboedel tijdelijk afgeschermd of elders opgeslagen moeten worden. Bij opslag elders regelt Vooruitgang (verzekerde) opslagruimte.

### 2.7 Veiligheid

De huurder wordt minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over maatregelen die Vooruitgang 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. Huurders worden zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder over asbest en de mogelijke verwijderingsmaatregelen die Vooruitgang treft.

### 2.8 Verplichtingen aannemer

Vooruitgang ziet erop toe dat de aannemer verzekerd is voor schade die mogelijk wordt toegebracht aan de eigendommen van de huurder. Ook ziet Vooruitgang erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen voor zijn werknemers plaatst bij complexen waar groot onderhoud wordt uitgevoerd. Vooruitgang maakt met de aannemer afspraken over de tijdstippen waarop de aannemer de werkzaamheden per dag start en eindigt.

### 2.9 Huurprijs na groot onderhoud

Omdat er sprake is van uitvoering van (dringend) noodzakelijk onderhoud vindt er geen huurverhoging plaats. Wel worden de WoningWaarderingspunten van de woning aangepast naar de nieuwe situatie na het groot onderhoud.

### 2.10 Vergoedingsregelingen

De huurder kan, conform BW7 artikel 220, lid 1, aanspraak maken op huurvermindering, (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding. Uitgangspunt is dat er geen vergoedingen voor overlast en geen tegemoetkoming in onkosten kleine herstellingen worden uitgekeerd.

In de tabel genoemd in bijlage 9 staan deze vergoedingen dan ook op niet van toepassing. In deze afweging is de gedoogplicht van het uit te voeren onderhoud leidend geweest. In de artikelen 2.8 en 2.11 zijn de bepalingen opgenomen wanneer de huurder door de werkzaamheden schade ervaart aan eigendommen of zelf aangebrachte veranderingen (ZAV).

### **2.11 Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)**

Vergoeding van schade aan eigendommen van de huurder wordt beschreven in artikel 2.8 (Verplichtingen aannemer).

Indien een huurder door de ingreep verwijdbare schade lijdt aan zelf aangebrachte veranderingen waarvan de huurder zonder de ingreep gedurende de resterende huurperiode had kunnen genieten maakt Vooruitgang afspraken voor een vergoeding. Ter bepaling van de hoogte van de vergoeding gelden de regels van Vooruitgang vastgelegd in de brochure 'Zelf aangebrachte veranderingen'.

### **2.12 Wet Maatschappelijke Ondersteuning**

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

### **2.13 Noodvoorzieningen**

In paragraaf 2.2 staat het begrip noodvoorziening. Indien noodzakelijk treft Vooruitgang in overleg met de bewonerscommissie noodvoorzieningen die het de bewoner mogelijk maakt tijdens de groot onderhoudswerkzaamheden in de woning te blijven wonen. Bijvoorbeeld noodvoorzieningen voor de douche, toilet of keuken.

Vooruitgang kan daarnaast in overleg met de bewonerscommissie besluiten om extra noodvoorzieningen te treffen, afhankelijk van de behoeften en persoonlijke omstandigheden van betrokken huurders.

Voorbeelden van mogelijke noodvoorzieningen zijn:

- tijdelijke woonruimte voor zieken / gehandicapten (maatwerk);
- tijdelijke vervangende woonruimte indien technisch of vanwege de veiligheid noodzakelijk;
- 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 of vanuit deze ruime 'thuis' kunnen werken;
- doucheruimte;
- logeerwoning;
- opslagruimte.

### **2.14 Maatwerk**

Uitgangspunt is dat Vooruitgang zorgvuldig omgaat met de belangen van de individuele bewoners. Toch kunnen er gedurende het project situaties ontstaan waarbij individuele bewoners voor problemen komen te staan waarin het sociaal plan geen uitkomst biedt. In die gevallen intensificeert Vooruitgang de individuele begeleiding, dienstverlening en zorg op maat aan die betreffende bewoner.



### **3 Renovatie met voortzetting huurcontract**

#### **3.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk is alleen van toepassing voor complexen waar renovatie met voortzetting van het huurcontract plaatsvindt. In dit hoofdstuk staat de definitie van renovatie met voortzetting van het huurcontract beschreven en is benoemd welke rechten en plichten huurders hebben.

#### **3.2 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 volledig te ontruimen. Het kan nodig zijn dat bewoners eigendommen veilig stellen binnen of buiten de woning. De woning blijft gedurende de ingreep bewoonbaar en Vooruitgang zorgt indien nodig voor noodvoorzieningen.

Voorbeelden van renovatie/woningverbetering zijn:

- a) het treffen van energiebesparende maatregelen;
- b) verbetering van keuken, badkamer en toilet;
- c) een plattegrondwijziging, met als doel verhoging van doelmatigheid en/of comfort.

Uitsluitend in combinatie met de voorbeelden genoemd onder a t/m c vallen

woningverbeteringen (opties) die op uitdrukkelijk verzoek van de huurder worden uitgevoerd, zoals:

- o extra keukenkastjes
- o luxer sanitair of (extra) –tegels
- o een tweede toilet
- o een (extra of groter) dakraam

ook onder deze definitie.

Een woning wordt geacht bewoonbaar te zijn als basisvoorzieningen zoals douche, toilet of keuken te gebruiken zijn of essentiële onderdelen van de woning zoals het dak en de vloer intact blijven, of dat de verhuurder noodvoorzieningen hiervoor heeft getroffen.

#### **3.3 Wettelijk kader**

Voor de renovatiewerkzaamheden die alleen complexgewijs uitgevoerd kunnen worden, is instemming van minimaal 70% van de huurders vereist. Vooruitgang werkt een plan uit waar de werkzaamheden, huurverhoging, vergoeding en dergelijke in genoemd zijn. Dat plan wordt als redelijk voorstel voorgelegd aan de bewoners, nadat de bewonerscommissie geïnformeerd is over dit plan. De bewonerscommissie heeft hierbij een adviesrol.

Artikel BURGERLIJK WETBOEK 7 220 lid 3 bepaalt: Als 70% van de bewoners van een complex met het schriftelijke redelijk voorstel instemt, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. De individuele huurder die niet heeft ingestemd heeft, nadat hij schriftelijk op de hoogte is gebracht van het feit dat tenminste 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. Wanneer de rechter beslist dat het voorstel redelijk is, zijn de tegenstemmers verplicht medewerking te verlenen aan de renovatie.

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. Ook voor de verhuurder zijn er mogelijkheden om zich te wenden tot de rechter om de redelijkheid van een voorstel te laten toetsen. Ook wanneer één of meerdere individuele huurders zich niet willen conformeren aan het meerderheid standpunt wanneer de 70% instemming is gehaald.

## 3.4 Participatie en Communicatie

### 3.4.1. Inleiding

Participatie en communicatie: hoe betreft Vooruitgang de bewoners bij de ontwikkeling van plannen voor renovatie? Welke invloed hebben bewoners op de plannen? Hoe informeert Vooruitgang haar bewoners? En in welke mate worden anderen, zoals omwonenden en maatschappelijke organisaties, geïnformeerd en betrokken? Vooruitgang komt met de bewonerscommissie van het complex dat wordt aangepakt een participatie- en een communicatieplan overeen. Hierin wordt benoemd wanneer en hoe Vooruitgang bewoners informeert over een project en op welke wijze Vooruitgang de bewonerscommissie hierin betreft. Ook de rollen van alle belanghebbenden zijn hierin uitgewerkt.

### 3.4.2. Draagvlak

Vooruitgang streeft ernaar om zoveel mogelijk draagvlak voor haar plannen te creëren. Daarom maakt Vooruitgang in dit Sociaal Statuut met HBT afspraken over het tijdstip van informeren van huurders bij projecten. Daarnaast maakt Vooruitgang afspraken hoe we de bewonerscommissie en bewoners erbij betrekken om voldoende draagvlak te krijgen.

Vooruitgang onderzoekt of er draagvlak is voor de plannen die zijn gemaakt. Dit doet Vooruitgang door zowel de bewonerscommissie als de individuele bewoners om advies te vragen.

### 3.4.3. Participatie

Vooruitgang informeert HBT over het voorraadbeheer in zijn algemeenheid. HBT heeft hier het recht van advies op. Zodra (binnen dit voorraadbeheer) besloten is dat de toekomst van een specifiek complex, buurt of wijk ter discussie staat, wordt dit gemeld aan HBT en informeert Vooruitgang de bewoners. Vooruitgang informeert de huurders in elk geval voordat daadwerkelijk gestart wordt met een onderzoek naar de (bouwtechnische) kwaliteit van een (deel van een) complex of (een deel van) een wijk.

Als uit onderzoek blijkt dat grootschalige ingrepen noodzakelijk zijn (en daar intern een besluit over is genomen) worden HBT en de huurders daarover geïnformeerd en wordt de bewonerscommissie gesprekspartner van Vooruitgang.

Vanuit de Overlegwet is de bewonerscommissie van een complex (buurt/wijk) de gesprekspartner van Vooruitgang voor onderwerpen die alleen met dat specifieke complex (buurt/wijk) te maken hebben. De bewonerscommissie vertegenwoordigt de bewoners op het gebied van beleid en beheer op complexniveau. Als er geen bewonerscommissie is spant Vooruitgang zich in om deze alsnog op te richten.

Om zo goed mogelijk te vernemen wat er speelt en leeft in het complex kiest Vooruitgang er nadrukkelijk voor om bij alle huurders informatie te halen voor de totstandkoming van onze plannen. De bewonerscommissie heeft het recht zich te laten ondersteunen door een externe deskundige. De (financiële) ondersteuning van de bewonerscommissie is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen HBT en Vooruitgang.

De bewonerscommissie heeft een adviesrol. Vooruitgang kan de adviezen naast zich neerleggen, maar alleen met een goed onderbouwde motivatie.

Vooruitgang streeft ernaar ingrijpende plannen zo vroeg mogelijk op te stellen en uit te werken, zodat de voorgelegde plannen duidelijkheid verschaffen. De invloed die bewoners wordt gegeven krijgt vorm in het voorleggen van keuzes binnen het project, het leveren van ervaringsinformatie over het wonen in de betreffende woning / complex en het laten reageren op concrete plannen.

Als voorbereiding voor het opstellen van een plan kan het wenselijk zijn alle betreffende bewoners daarnaast vroegtijdig te vragen wat hun onderhoudsklachten en onderhoudswensen zijn.

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

- Complexvisie: informeren over de inhoud van specifieke plannen;
- Sociaal plan: de afspraken voortkomend uit het Sociaal Statuut specifiek voor één gebied of complex ten behoeve van huidige bewoners van toepassing verklaren;
- Communicatie & Participatie: communicatie- en participatieplan opstellen en overeenkomen voor betreffend project;
- Tijdelijk beheer en Leefbaarheid: maatregelen en afspraken opstellen en overeenkomen voor betreffend project.

#### 3.4.4. Communicatie

Vanaf het moment dat Vooruitgang het voornemen heeft tot een renovatie, start de communicatie naar de bewoners.

De bewonerscommissie wordt geïnformeerd voordat Vooruitgang de individuele bewoners benadert. De adviezen die de bewonerscommissie en de individuele bewoners aandragen beoordeelt Vooruitgang. Vervolgens motiveert Vooruitgang waarom een advies wel of niet meegenomen wordt in het definitieve plan.

De bewoners ontvangen het sociaal plan. De bewoners kunnen zich zo een compleet beeld vormen van wat ze kunnen verwachten tijdens de renovatie.

Bij een gebieds- of wijkgerichte aanpak waarbij sprake is van meerdere deelprojecten of fases, zoekt Vooruitgang eerst naar draagvlak op hoofdlijnen voor de ingrepen. Per deelproject of fase wordt gewerkt aan een integraal plan (technisch en sociaal).

In het geval dat er een woning vrijkomt, wordt de nieuwe huurder geïnformeerd over de renovatie.

Vooruitgang legt de bewonerscommissie een communicatieplan voor, waarop zij advies kunnen geven. In dit communicatieplan zijn in ieder geval de volgende essentiële elementen opgenomen en uitgewerkt:

- Communicatieplanning: wie informeren we wanneer;
- In te zetten communicatiemiddelen, zoals:
  - Nieuwsbrieven
  - Informatiebijeenkomsten
  - Bewonersonderzoek.

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

#### 3.4.5. Huisbezoeken bij renovatie

Voor de huurder is dit een spannende periode. Daarom legt Vooruitgang individuele huisbezoeken af, nadat draagvlak verkregen is en nadat het renovatiebesluit is genomen. Bij de uitnodiging voor het individuele huisbezoek ontvangt de huurder een informatiepakket over de plannen. Uiteraard kan de huurder zich bij laten staan door een familielid of mantelzorger, een vertegenwoordiger van de bewonerscommissie of HBT of door een ander persoon.

Doelen van het huisbezoek:

- Huurders informeren over de procedure en planning van het renovatiebesluit;
- Huurders informeren over hun rechten en plichten, op grond van het Sociaal Statuut / sociaal plan, het huurreglement en de wet;
- Inventariseren welke wensen voor woningverbetering de huurder heeft en deze overeenkomen;
- Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen in de woning die door de renovatie teniet worden gedaan;

- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, om goed inzicht te krijgen in de te organiseren begeleiding van de bewoners;
- Volledige medewerking te verkrijgen van de bewoners waardoor de werkzaamheden zonder vertraging uitgevoerd kunnen worden;
- Technische opnames binnenshuis.

Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd en door huurder en door Vooruitgang ondertekend. Beide partijen behouden een exemplaar. Dit document heet de Overeenkomst renovatie.

#### 3.4.6. Tijdelijk beheer en leefbaarheid

De leefbaarheid en veiligheid in buurten en complexen waar renovatie plaatsvindt, kan in de jaren die daar aan voorafgaan onder druk komen te staan. Vooruitgang stelt daarom een tijdelijk beheerplan op. De bewonerscommissie heeft een adviesrol in de totstandkoming van dit plan. In het tijdelijk beheerplan beschrijft Vooruitgang onder andere hoe de leefbaarheid geborgd wordt in de fase voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Ook staat daarin beschreven met welke partijen Vooruitgang samenwerkt in het tijdelijk beheer, en wie welke verantwoordelijkheden heeft.

### 3.5 Peildatum en planning

De peildatum is de startdatum waarop de renovatie aanvangt. De start en de planning van de werkzaamheden wordt vastgesteld in overleg met de bewonerscommissie. Het uitgewerkte plan (aanpak, planning en de mate van te verwachten overlast) wordt vooraf aan alle huurders verstrekt.

Dit Sociaal Statuut treedt in werking vanaf de peildatum.

### 3.6 Urgentie

De huurder hoeft de woning niet te ontruimen in de zin van het beëindigen van de huurovereenkomst. De huurder heeft daarom geen recht op een stads-vernieuwingsurgentie. Wel kan het nodig zijn dat delen van de inboedel tijdelijk afgeschermd of elders opgeslagen moeten worden.

### 3.7 Veiligheid

De huurder wordt minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over maatregelen die Vooruitgang 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 de renovatie. Huurders worden zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, c.q. over asbest en de mogelijke verwijderingsmaatregelen die Vooruitgang treft.

### 3.8 Verplichtingen aannemer

Vooruitgang ziet erop toe, dat de aannemer verzekerd is voor schade die mogelijk wordt toegebracht aan de eigendommen van de huurder. Ook ziet Vooruitgang erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen voor zijn werknemers plaatst bij te renoveren complexen. Vooruitgang maakt met de aannemer afspraken over de tijdstippen waarop de aannemer de werkzaamheden per dag start en eindigt.

### **3.9 Huurprijs na renovatie**

Vooruitgang 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.

De huurverhoging moet in redelijke verhouding staan tot de door Vooruitgang gedane ingrepen, veranderingen of toevoegingen. Indien het een woning in de sociale sector betreft, zal de huurprijs na renovatie de maximaal sociale huurprijs niet te boven gaan, tenzij anders overeen gekomen.

Op complexniveau maakt Vooruitgang, in overleg, afspraken over de huurverhoging als gevolg van uitgevoerde energiebesparende maatregelen.

### **3.10 Vergoedingsregelingen**

De huurder kan, conform BW7 artikel 220, lid 1, aanspraak maken op huurvermindering, (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding. Daarom stelt Vooruitgang voorafgaand aan het project een vergoedingsregeling op. Daarin zijn regelingen opgenomen over:

- tegemoetkoming onkosten kleine herstellingen;
- vergoeding voor overlast;
- vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen van de huurder die schade oplopen of verloren gaan door de ingreep;
- inhoud en voorwaarden van de schadevergoeding.

Per project bepaalt Vooruitgang de hoogte van de vergoeding en bespreekt dit met de bewonerscommissie. Uitgangspunt voor de vergoedingen is de tabel genoemd in bijlage 9. In de afweging worden de duur van de werkzaamheden en de mate van overlast meegenomen.

De vergoedingen staan los van de eventuele vergoeding van vermijdbare en daardoor verwijdbare schade.

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

### **3.11 Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)**

Vergoeding van schade aan eigendommen van de huurder wordt beschreven in artikel 3.8. (Verplichtingen aannemer).

Indien een huurder door de renovatie verwijdbare schade lijdt aan zelf aangebrachte veranderingen waarvan de huurder zonder de ingreep gedurende de resterende huurperiode had kunnen genieten maakt Vooruitgang afspraken voor een vergoeding. Ter bepaling van de hoogte van de vergoeding gelden de regels van Vooruitgang vastgelegd in de brochure 'Zelf aangebrachte veranderingen'.

### **3.12 Wet Maatschappelijke Ondersteuning**

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

### **3.13 Tijdelijke Vervangende Woonruimte**

Indien het om veiligheids- of technische redenen niet mogelijk is om de renovatie in bewoonde staat uit te voeren spant Vooruitgang zich zeer in om een noodvoorziening te

treffen. Uitsluitend in de bijzondere omstandigheid dat dit niet tot een oplossing leidt, biedt de verhuurder tijdelijk vervangende woonruimte aan voor de maximale periode van één maand. De regeling houdt in:

- De huurbetalingsverplichting van de eigen woning blijft gehandhaafd.
- Vooruitgang stoffeert de vervangende woonruimte.
- Vooruitgang faciliteert de heen- en terug verhuizing in de vorm van een vergoeding.
- Huurder kan er ook voor kiezen zelf tijdelijk andere woonruimte te organiseren en een beroep te doen op de hierboven genoemde vergoeding.
- De tijdelijke vervangende woonruimte biedt voldoende ruimte om alle spullen in op te slaan. Als dit niet het geval is, regelt Vooruitgang (verzekerde) opslagruimte.

### **3.14 Noodvoorzieningen, zie 3.2 en 3.13**

In paragraaf 3.2 staat het begrip noodvoorziening. Indien noodzakelijk treft Vooruitgang in overleg met de bewonerscommissie noodvoorzieningen die het de bewoner mogelijk maakt tijdens de renovatie werkzaamheden in de woning te blijven wonen. Bijvoorbeeld noodvoorzieningen voor douche, toilet of keuken.

Vooruitgang kan daarnaast in overleg met de bewonerscommissie besluiten om extra noodvoorzieningen 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 noodvoorzieningen zijn:

- tijdelijke woonruimte voor zieken/ gehandicapten (maatwerk);
- tijdelijke vervangende woonruimte indien technisch of vanwege de veiligheid noodzakelijk;
- 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 of (thuis) werken;
- doucheruimte;
- logeerwoning;
- opslagruimte.

### **3.15 Maatwerk**

Vooruitgang gaat zorgvuldig om met de belangen van de individuele bewoners. Toch kunnen er gedurende het project situaties ontstaan waarbij individuele bewoners voor problemen komen te staan waarin het sociaal plan geen uitkomst biedt. In die gevallen intensificeert Vooruitgang de individuele begeleiding, dienstverlening en zorg op maat aan die betreffende bewoner.

## **4 Ingreep met beëindiging huurcontract**

### **4.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk is alleen van toepassing voor complexen waarin een ingreep met beëindiging van het huurcontract plaatsvindt. In dit hoofdstuk staat de definitie van de ingreep met beëindiging van het huurcontract beschreven en is benoemd welke rechten en plichten huurders hierbij hebben.

### **4.2 Definitie**

Een ingreep met beëindiging huurcontract betekent dat de bestaande woning qua plattegrond, grootte, plaats en/of functie zodanig wijzigt dat het bestaande huurcontract niet kan worden voortgezet. Meestal is sprake van sloop/nieuwbouw/herstructurering. Maar

projecten waarbij samenvoegingen aan de orde zijn of (zeer) ingrijpende renovatievarianten vallen ook onder deze definitie. Bewoners met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd worden uitgeplaatst.

### **4.3 Wettelijk kader**

De huurovereenkomst wordt door Vooruitgang opgezegd op basis van 'dringend eigen gebruik', volgens artikel BURGERLIJK WETBOEK 7 artikel 274, of beëindigd door gerechtelijke tussenkomst.

### **4.4 Participatie en Communicatie**

#### **4.4.1. Inleiding**

Participatie en communicatie: hoe betreft Vooruitgang de bewoners bij de ontwikkeling van plannen voor sloop/nieuwbouw/herstructurering? Welke invloed hebben (toekomstige) bewoners op de plannen? Hoe informeert Vooruitgang haar bewoners? En in welke mate worden anderen, zoals omwonenden en maatschappelijke organisaties, geïnformeerd en betrokken?

Vooruitgang komt met de bewonerscommissie van het complex een participatie- en een communicatieplan overeen.

Hierin wordt benoemd wanneer en hoe Vooruitgang bewoners informeert over een project en op welke wijze Vooruitgang de bewonerscommissie hierin betreft. Ook de rollen van alle belanghebbenden zijn hierin uitgewerkt.

#### **4.4.2. Draagvlak**

Vooruitgang streeft ernaar om zoveel mogelijk draagvlak voor haar plannen te creëren. Daarom maakt Vooruitgang in dit Sociaal Statuut met HBT afspraken over het tijdstip van informeren van huurders bij projecten. Daarnaast maakt Vooruitgang afspraken hoe we de bewonerscommissie en bewoners erbij betrekken om voldoende draagvlak te krijgen.

Vooruitgang onderzoekt of er draagvlak is voor de plannen die wij hebben gemaakt. Dit doet Vooruitgang door zowel de bewonerscommissie als de individuele bewoners om advies te vragen. En beslaat dan voornamelijk het gedeelte dat met de uitplaatsingen en het tijdelijk beheer te maken heeft.

Voor het verkrijgen van draagvlak voor de vervangende nieuwbouw wordt gelet op de mogelijkheden en de verschillende belanghebbenden steeds het best mogelijke middel ingezet.

#### **4.4.3. Participatie**

Vooruitgang informeert HBT over het voorraadbeheer in zijn algemeenheid. HBT heeft hier het recht van advies op. Zodra (binnen dit voorraadbeheer) besloten is dat de toekomst van een specifiek complex, buurt of wijk ter discussie staat, wordt dit gemeld aan HBT en informeert Vooruitgang de bewoners. In deze informatie/onderzoeksfase informeert Vooruitgang de huurders door woonervaringen en woonwensen op te halen. Als uit onderzoek blijkt dat sloop noodzakelijk is (en daar intern een besluit over is genomen) worden HBT en de huurders daarover geïnformeerd en wordt de bewonerscommissie gesprekspartner van Vooruitgang.

Vanuit de Overlegwet is de bewonerscommissie van een complex (buurt/wijk) de gesprekspartner van Vooruitgang voor onderwerpen die alleen met dat specifieke complex (buurt/wijk) te maken hebben. De bewonerscommissie vertegenwoordigt de bewoners op het gebied van beleid en beheer op complexniveau. Als er geen bewonerscommissie is spant Vooruitgang zich in om deze alsnog op te richten.

Om zo goed mogelijk te vernemen wat er speelt en leeft in het complex kiest Vooruitgang er nadrukkelijk voor om bij alle huurders informatie te halen voor de totstandkoming van de

plannen. De bewonerscommissie heeft het recht zich te laten ondersteunen door een externe deskundige. De (financiële) ondersteuning van de bewonerscommissie is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen HBT en Vooruitgang. De bewonerscommissie heeft een adviesrol. Vooruitgang kan de adviezen naast zich neerleggen, maar alleen met een goed onderbouwde motivatie.

Vooruitgang streeft ernaar ingrijpende plannen zo vroeg mogelijk op te stellen en uit te werken, zodat de voorgelegde plannen duidelijkheid verschaffen. De invloed die bewoners wordt gegeven krijgt vorm in het voorleggen van keuzes binnen het project, het leveren van ervaringsinformatie over het wonen in de betreffende woning / complex en te laten reageren op concrete plannen.

Als voorbereiding voor het opstellen van een plan kan het wenselijk zijn alle betreffende bewoners vroegtijdig te vragen wat hun ervaringen zijn met het wonen in de betreffende woning / complex om zodoende informatie te krijgen voor de nieuwe plannen.

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

- Complexvisie: informeren over de inhoud van specifieke plannen;
- Sociaal plan: de afspraken voortkomend uit het Sociaal Statuut specifiek voor één gebied of complex ten behoeve van huidige bewoners van toepassing verklaren;
- Communicatie & Participatie: communicatie- en participatieplan opstellen en overeenkomen voor betreffend project;
- Tijdelijk beheer en Leefbaarheid: maatregelen en afspraken opstellen en overeenkomen voor betreffend project.

#### 4.4.4. Communicatie

Vanaf het moment dat Vooruitgang heeft bepaald dat de toekomst van het complex ter discussie staat, start de communicatie naar de zittende bewoners.

De bewonerscommissie en HBT worden geïnformeerd voordat Vooruitgang de individuele bewoners benadert. De adviezen die de bewonerscommissie en de individuele bewoners aandragen beoordeelt Vooruitgang. Vervolgens motiveert Vooruitgang waarom een advies wel of niet meegenomen wordt in het definitieve plan.

Om bewoners te informeren waar ze gedurende het project van sloop/nieuwbouw recht op hebben stuurt Vooruitgang het sociaal plan dat van toepassing is op. De bewoners krijgen zo een compleet beeld van wat ze kunnen verwachten tijdens het project.

Bij een gebieds- of wijkgerichte aanpak waarbij sprake is van meerdere deelprojecten of fases, zoekt Vooruitgang eerst naar draagvlak voor de ingrepen op hoofdlijnen. Per deelproject of fase wordt gewerkt aan een integraal plan (technisch en sociaal).

In het geval dat er een woning vrijkomt, wordt de nieuwe huurder geïnformeerd over de plannen.

Vooruitgang legt aan de bewonerscommissie een communicatieplan voor, waarop zij advies kunnen geven. In dit communicatieplan zijn in ieder geval de volgende essentiële elementen opgenomen en uitgewerkt:

- Communicatieplanning: wie informeren we wanneer;
- In te zetten communicatiemiddelen, zoals:
  - Nieuwsbrieven
  - Informatiebijeenkomsten
  - Bewonersonderzoek.

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



#### 4.4.5. Huisbezoeken bij (zeer) ingrijpende renovatie en sloop

De peildatum is de datum waarop het Sociaal Statuut in werking treedt. Voor de huurder is dit een spannende periode. Daarom legt Vooruitgang individuele huisbezoeken af, nadat draagvlak verkregen is en nadat het sloopbesluit is genomen. Bij de uitnodiging voor het individuele huisbezoek ontvangt de huurder een informatiepakket over de plannen. Uiteraard kan de huurder zich bij laten staan door een familielid of mantelzorger, een vertegenwoordiger van de bewonerscommissie of HBT of door een ander persoon.

Doelen van het huisbezoek:

- Huurders informeren over de procedure en planning van het sloopbesluit;
- Huurders informeren over hun rechten en plichten, op grond van het Sociaal Statuut, het huurreglement en de wet;
- De huurder te informeren over het zoekprofiel horend bij de SV urgentie. Vooruitgang vraagt de Stadsvernieuwingsurgentie aan bij Holland Rijnland;
- Indien huurder kiest voor definitieve uitplaatsing in overleg met de huurder inventariseren van de woonwensen van de huurder en informatie te verstrekken over de mogelijkheden om deze woonwensen te vervullen;
- Toelichten van het geldende systeem voor woonruimteverdeling in de regio;
- Inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen in de woning die door het groot onderhoud teniet worden gedaan;
- Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, om goed inzicht te krijgen in de te organiseren begeleiding van de bewoners;
- Volledige medewerking te verkrijgen van de bewoners waardoor de uitplaatsing zonder vertraging plaatsvindt en naar tevredenheid van de huurder;
- Technische opnames binnenshuis.

Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd en door huurder en door Vooruitgang ondertekend. Beide partijen behouden een exemplaar. Dit document heet het Afspraken huisbezoek bij ontbinding van de huurovereenkomst als gevolg van sloop / nieuwbouw of ingrijpende woningverbetering.

#### 4.4.6. Tijdelijk beheer en leefbaarheid

De leefbaarheid en veiligheid in buurten en complexen waar uitplaatsingen worden gerealiseerd om (zeer) ingrijpende projecten uit te voeren, kan in de jaren die daar aan voorafgaan onder druk komen te staan. Vooruitgang stelt daarom een tijdelijk beheerplan op. De bewonerscommissie heeft een adviesrol in de totstandkoming van dit plan. In het tijdelijk beheerplan beschrijft Vooruitgang onder andere hoe de leefbaarheid geborgd wordt in de fase voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Ook staat daarin beschreven met welke partijen Vooruitgang samenwerkt in het tijdelijk beheer en wie welke verantwoordelijkheden heeft.

### 4.5 Peildatum en planning

Bij een ingreep met ontbinding huurcontract is de datum waarop de gemeente van Vooruitgang een sloopmelding ontvangt, de peildatum. Dit Sociaal Statuut treedt in werking vanaf deze peildatum. De geldende huisvestingsverordening van Holland Rijnland wordt aangehouden bij de bepaling van de duur van de periode tussen de sloopmelding en de start van de (zeer) ingrijpende renovatie- of sloopactiviteiten. Op het moment van ondertekening van dit Sociaal Statuut bedraagt deze periode minimaal anderhalf jaar.

### 4.6 Stadsvernieuwingsurgentie

Huurders wonend in het betreffende complex waarover een sloopbesluit is genomen, die op dat moment een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben, komen in aanmerking voor

stadsvernieuwingsurgentie via Holland Rijnland. Vooruitgang vraagt deze urgenties aan en betaalt de leges aan Holland Rijnland.

#### **4.7 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten**

Indien een huurder zijn of haar woning gedwongen moet ontruimen vanwege (zeer) ingrijpende renovatie of sloop, heeft de huurder, volgens BBSH artikel 11G, recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. De tegemoetkoming bedraagt € 5.910 (prijspeil 28 februari 2017). Dit bedrag wordt jaarlijks door de Rijksoverheid geïndexeerd.

De tegemoetkoming wordt in twee delen uitbetaald. Het eerste deel bedraagt € 4.000 en wordt door Vooruitgang uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder het huurcontract heeft opgezegd.

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

Het recht op de tegemoetkoming vervalt als een huurder de woning niet voor de geplande sloopdatum verlaten heeft, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld is.

#### **4.8 Vergoeding laatste maand huur**

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

#### **4.9 Inschrijving WoningNet Holland Rijnland**

Vooruitgang zorgt desgewenst dat de huurder bij [WoningNetHollandRijnland.nl](http://WoningNetHollandRijnland.nl) (of haar rechtsopvolger) wordt ingeschreven als woningzoekende, en dat het juiste zoekprofiel bekend is. De kosten voor inschrijving als stadsvernieuwingskandidaat zijn voor Vooruitgang.

#### **4.10 Vergoeding zelf aangebrachte veranderingen**

De huurder die de huur opzegt na de peildatum heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen die door de ingreep verloren gaan. De bedragen en werkwijze daaromtrent zijn vastgelegd in de brochure 'Zelf aangebrachte veranderingen' van Vooruitgang.

#### **4.11 Bevriezing huurverhoging**

Vanaf het moment dat de gemeente van Vooruitgang de sloopmelding ontvangt (= kennisgevingsbesluit = de peildatum) voor de sloopplannen of (zeer) ingrijpende renovatieplannen, wordt de jaarlijkse huurverhoging niet meer doorgevoerd.

#### **4.12 Wet Maatschappelijke Ondersteuning**

Indien vanwege de 'Wet Maatschappelijke Ondersteuning' (WMO) zaken in een woning zijn aangebracht die door de ingreep verloren gaan, draagt Vooruitgang zorg voor het in overleg met huurder en gemeente terugplaatsen in de nieuwe woning van een voorziening met dezelfde of vergelijkbare kwaliteit en functionaliteit.

#### **4.13 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).

#### 4.14 Terugkeer naar nieuwbouw of gerenoveerde woning

Vooruitgang spant zich in om de huurders van woningen die (zeer) ingrijpend worden gerenoveerd 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 hij/zij van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken.

Voor het toewijzen van woningen gelden (overheids)regels. Zo moeten corporaties vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm<sup>1</sup> (Woningwet 2015). Dit passend toewijzen geldt ook voor terugkeerders.

Volgorde bij terugkeer naar de nieuwbouw of gerenoveerde woningen kan op meerdere manieren worden ingevuld. Vooruitgang bepaalt hoe de terugkeerregeling ingevuld wordt en beargumenteert haar keuze. Enkele mogelijkheden:

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

- de huurder die in de oude situatie op ongeveer de plek van de betreffende nieuwbouwwoning woonde, heeft de eerste keus (bij beneden-/ bovenwoning, vervolgens heeft de huurder met de langste woonduur de eerste keus. Bij gelijke woonduur heeft de in leeftijd oudste huurder de eerste keus);
- daarna de rest van de straat, op volgorde van langste woonduur. Ook hier geldt: bij gelijke woonduur heeft de oudste huurder in leeftijd de eerste keus;
- daarna de rest van het complex, op volgorde van langste woonduur. Ook hier geldt: bij gelijke woonduur heeft de in leeftijd oudste huurder de eerste keus;

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

- de langst wonende bewoner heeft eerste keus bij terugkeer naar nieuwe- of gerenoveerde woningen. Bij gelijke woonduur heeft de in leeftijd oudste huurder de eerste keus;
- en zo voort.

Vooruitgang maakt afspraken met de bewonerscommissie over terugkeermogelijkheden. Het garanderen van terugkeer is niet altijd mogelijk:

- vanwege de ongelijkheid tussen het aantal woningen in de oude situatie en het aantal woningen in de nieuwe situatie;
- wanneer (een deel van de) nieuwe of gerenoveerde woningen voor een speciale doelgroep zijn (zoals bijvoorbeeld senioren of zorgbehoeftigen), kan terugkeer niet altijd gegarandeerd worden.
- het kan ook voorkomen dat een deel van de woningen voor het koopsegment wordt teruggebouwd, waardoor terugkeergarantie niet tot de mogelijkheden behoort.

Terugkerende bewoners hebben recht op een huurprijs binnen de sociale huursector, tenzij Vooruitgang een zwaarwegend belang heeft om daarvan af te wijken, of het inkomen van de huurder dusdanig is dat deze volgens geldende wet- en regelgeving geen aanspraak kan maken op een woning in de sociale sector.

Een huurder met een inkomen dat als niet passend voor de sociale sector wordt beschouwd volgens geldende wet- en regelgeving krijgt voorrang op de toewijzing van de nieuw te ontwikkelen koopwoningen in het project. Zie hoofdstuk 5 Slotbepaling.

Ook wordt deze huurder gestimuleerd te verhuizen naar een vrije sector woning.

---

<sup>1</sup> Van de toewijzingen door de toegelaten instellingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens betreft minstens 95% een woning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

#### 4.15 Maatwerk

Vooruitgang gaat zorgvuldig om met de belangen van de individuele bewoners. Toch kunnen er gedurende het project situaties ontstaan waarbij individuele bewoners voor problemen komen te staan waarin het sociaal plan geen uitkomst biedt. In die gevallen intensificeert Vooruitgang de individuele begeleiding, dienstverlening en zorg op maat aan die betreffende bewoner.

### 5. Samenvatting in tabelvorm

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 <sup>1</sup>
Tijdelijke vervangende woonruimte	Nee <sup>2</sup>	Nee <sup>2</sup>	Nee
Definitieve vervangende Woonruimte	Nee	Nee	Ja <sup>3</sup>
Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten	Nee <sup>4</sup>	Nee <sup>4</sup>	Ja
Vergoeding laatste maand huur	Nee	Nee	Ja
Huurbevroezing	Nee	Nee	Ja
Huurgewenning	Nee	Nee	Ja

<sup>1</sup> In nieuwe woning

<sup>2</sup> Tenzij in uitzonderlijke gevallen anders overeengekomen is (zie 2.13 en 3.13)

<sup>3</sup> Volgens regels Stadsvernieuwingsurgentie Holland Rijnland (zie bijlage 3)

<sup>4</sup> In basis niet van toepassing in de vorm van de wettelijke tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten. Wel biedt Vooruitgang een vergoeding aan om de tijdelijke verhuizing mogelijk te maken. Dit betreft maatwerk.

## **6 Slotbepalingen**

### **6.1 Koopwoningen**

Als een huurder, die zijn huidige woning vanwege sloop of ingrijpende verbetering moet verlaten, belangstelling heeft voor een koopwoning, dan heeft huurder voorrang bij het uitbrengen van een bod op lege koopwoningen in de wijk en vervangende nieuwbouwkoopwoningen, voor zover deze eigendom zijn van Vooruitgang. Huurders met een inkomen dat als niet passend voor de sociale sector wordt beschouwd volgens geldende wet- en regelgeving krijgen hierbij voorrang op huurders met een voor de sociale sector (lager) passend inkomen.

### **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 Vooruitgang verzoeken af te wijken van het Sociaal Statuut / sociaal plan. Vooruitgang neemt dit verzoek in behandeling en neemt binnen dertig dagen na ontvangst een besluit. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betrokken huurder. De huurder kan tegen de beslissing van Vooruitgang direct bezwaar maken bij de regionale klachtencommissie Wonen.

### **6.3 Indexering**

Alle vergoedingen uit dit Sociaal Statuut worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd volgens het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS. Bedragen worden afgerond op hele euro's. Het is aan de Rijksoverheid om de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten te indexeren.

### **6.4 Geschillenregeling**

Indien partijen van mening verschillen over de uitleg van dit Sociaal Statuut vindt overleg plaats om het verschil van inzicht op te lossen. Dit overleg kan er eventueel toe leiden dat partijen overeenkomen de geschillenbeslechting in handen te geven van een geschillencommissie bestaande uit drie, door HBT en Vooruitgang aan te wijzen onafhankelijke personen. Daarbij kiezen beide partijen één persoon, welke gezamenlijk een derde persoon kiezen. Deze geschillencommissie doet uitspraak bij wege van bindend advies.

De individuele huurder kan er ook voor kiezen zijn zaak aan de huurcommissie of aan de rechter voor te leggen.

### **6.5 Werkingsduur en evaluatie**

Dit Sociaal Statuut wordt aangegaan voor een periode van drie jaren. Op verzoek van één van de samenwerkende partijen kan er een evaluatie plaatsvinden. Evaluatie vindt in elk geval plaats wanneer daartoe aanleiding is op grond van wijzigingen in wetgeving of verordeningen.

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 voor wiens woning al een sloop-, renovatie-, of kennisnemingsbesluit is genomen kunnen er bij wijzigingen in het Sociaal Statuut niet op achteruit gaan.

# **Sociaal Statuut Woonstichting Vooruitgang**

**2018-2022**

**Bijlagen 1 t/m 3**

## **Bijlage 1 Begripsbepalingen**

In dit hoofdstuk worden een aantal begrippen die vanuit wet- en regelgeving van toepassing zijn en deels ook in dit Sociaal Statuut genoemd worden hieronder toegelicht.

### **Aftoppingsgrens**

Voor het deel van de huur boven de aftoppingsgrens (€ 640,14; prijspeil 1 januari 2018) tot de maximale huurtoeslaggrens (€ 710,68; prijspeil 1 januari 2018) krijgt de huurder in principe geen huurtoeslag. Tenzij hij (of zijn partner of één van de medebewoners) ouder is dan 65 jaar, alleenstaand is of indien het om een aangepaste woning gaat.

Maximale huurgrens < 23 jaar	€ 414,02
Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 597,30
Aftoppingsgrens 3 personen of meer	€ 640,14
Maximale huurgrens huurtoeslag	€ 710,68.

(prijspeil 1 januari 2018)

### **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 overleggen met de verhuurder moet de bewonerscommissie kunnen aantonen namens de meerderheid van de bewoners te spreken. De huurdersbelangenvereniging heeft een faciliterende rol.

### **BURGERLIJK WETBOEK**

Onder andere het (huur)recht vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek.

### **Doucheruimte**

Een douchewoning is een lege woning in het eigen of direct nabij gelegen 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 het eigen toilet niet bruikbaar zijn. Het schoonmaken van de douchewoning tijdens een gebruikperiode 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, laat de verhuurder de woning dagelijks schoonmaken. Maximaal vier huishoudens kunnen van één 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 steun te creëren voor de uitvoering van de plannen.

### **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 woning is ten opzichte van andere soortgelijke woningen. Energielabel A (donkergroen) is zuinig, energielabel G (rood) is niet zuinig.

### **Herstructurering**

Vergroting van de variatie in woningen in verouderde wijken waar (soms) een complexe sociale problematiek bestaat, en verbetering van de woningen om zowel een bouwkundige als sociale kwaliteitsverbetering tot stand te brengen.

### **Huurder**

De huurder is de persoon die een ondertekende huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft, een huisvestingsvergunning bezit en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het in de huurovereenkomst vermelde 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 Sociaal Statuut betreft. Die personen - met uitzondering van de echtgeno(o)t(e) of officiële medehuurder- 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.

### **Huurgewenning**

Huurgewenning betekent dat de huurder die gedwongen is te verhuizen een tijdelijke tegemoetkoming ontvangt om een groot verschil tussen de huurprijs van de huidige woning en de huurprijs van de nieuwe woning te overbruggen. Huurgewenning is bedoeld voor huurders met een lager inkomen en is een individuele regeling en dus 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 WoningNet.nl of de rechtsopvolger daarvan.

## **Kennismemingsbesluit**

Het kennismemingsbesluit is het moment waarop de gemeente van Stek de sloopmelding ontvangt. Dit moment is tevens de peildatum bij (zeer) ingrijpende renovatie of sloop.

## **Logeerwoning**

Een logeerwoning is een gestoffeerde, gemeubileerde woning in het eigen of direct nabij gelegen complex waar een huurder en de personen die deel uitmaken van het huishouden kunnen 'logeren' gedurende de werkzaamheden aan hun woning. De eigen woning hoeft niet geheel verlaten te worden, maar is niet goed bewoonbaar door werkzaamheden aan keuken, douche, de verblijfsruimte of andere voorzieningen, waarbij de werkzaamheden in de woning maximaal zes weken bedragen. De corporatie zorgt dat de noodzakelijke inrichting van de logeerwoning, zoals stoffering, kookvoorziening, koelkast, verlichting en eventueel tv- en internetaansluiting aanwezig zijn. De huurbetalingsverplichting van de eigen woning blijft gehandhaafd. De huurder wordt door de verhuurder geholpen bij de uit- en terugverhuizing.

Het schoonmaken van de logeerwoning tijdens de logeerperiode gebeurt door de bewoner(s). Aan het einde van deze periode moet de bewoner de betreffende woning schoon opleveren.

## **Maximale huurgrens huurtoeslag**

De huurgrens tot welke een huurder recht heeft op huurtoeslag (€ 710,68; peildatum 1 januari 2015).

## **Overlegwet**

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben recht op informatie van de verhuurder. Bijvoorbeeld over zijn plannen voor de komende jaren. Ook moet de verhuurder minimaal 1 keer per jaar overleg met hen voeren. Dit staat in de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV). Deze wet wordt ook wel de Overlegwet genoemd.

## **Participatie- en Communicatieplan**

Per niveau van woningverbetering heeft Stek een model Participatie- en Communicatieplan. Per project wordt dit plan op maat gemaakt door Stek en voorgelegd aan de bewonerscommissie.

## **Passende woning**

Een passende woning is een woning die qua woningtype (eengezinswoning, appartement 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 geldende huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

## **Passendheidsnorm / Passend toewijzen (Woningwet 2015)**

Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen.

Van de toewijzingen door de corporaties aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens betreft minstens 95% een woning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.

### **Peildatum**

De peildatum is essentieel voor het bepalen of huurders al dan niet in aanmerking komen 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 geldende 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.

Hier kan van afgeweken worden indien huurder en verhuurder bij bijzondere projecten instemmen met een kortere periode.

### **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, een inschatting van de overlast die de werkzaamheden met zich meebrengen, 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, of een gedeeltelijke verandering door vervanging of vernieuwing betreffen. De plaats, functie en omvang van het gehuurde blijven gelijk.

Bij renovatie gaat het om een integrale aanpak van het gebouw, gericht op verbetering van het prestatieniveau en verlenging van de levensduur waardoor een renderende continuering van de exploitatie mogelijk blijft.

### **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 plannen.

### **Sociaal Plan**

Het sociaal plan (ook wel 'sociaal maatwerk' genoemd) 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. Het Sociaal Statuut is vastgesteld in overleg tussen de corporatie en de huurderorganisatie.

### **Spijtoptanten**

Spijtoptanten zijn huurders die gedwongen de woning hebben moeten ontruimen door sloop, ingrijpende woningverbetering of samenvoeging, een woning buiten de wijk hebben betrokken en niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving. Spijtoptanten kunnen binnen een jaar na verhuizing voor terugkeer naar de wijk een beroep doen op de normale urgentieprocedure.

### **Stadsvernieuwingsurgentie**

Huurders die gedwongen de woning moeten ontruimen wegens sloop of ingrijpende woningverbetering en daardoor niet terug kunnen/willen keren in hun oude woning of de vervangende nieuwbouw, komen op de peildatum in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie, volgens de geldende Huisvestingsverordening Holland Rijnland. De stadsvernieuwingsurgentie is geldig vanaf de peildatum tot de datum van sloop / start (zeer) ingrijpende renovatie. Bij het accepteren van definitieve woonruimte vervalt de stadsvernieuwingsurgentie direct. De stadsvernieuwingsurgent krijgt voorrang 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.

### **Vrije sectorwoning (of geliberaliseerde woning)**

Woningen met een huur boven de € 710,68 (= liberalisatiegrens en maximale huurgrens huurtoeslag, peildatum 1 januari 2018) 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**

De wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) regelt dat mensen met een beperking ondersteuning kunnen krijgen.

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 volgens de Wet Maatschappelijke Ondersteuning samen met de bewoner naar oplossingen.

## **Woningverbetering**

Werkzaamheden aan- of in de woning door de verhuurder om de staat van de woning aan te passen aan de actuele (woon)eisen en de kwaliteit te verbeteren. Hieronder wordt ook meer ingrijpend groot onderhoud verstaan.

## **Woonduur**

De periode:

- waarin de huurder onafgebroken in de huidige zelfstandige woonruimte woont;
- en op het adres van deze woonruimte staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie;
- en beschikt over een ondertekend huurcontract van de verhuurder voor onbepaalde tijd.

Woonduur geldt alleen voor volwassen hoofdbewoners, niet voor inwonende kinderen.

Woonduur is alleen van belang bij het aanvragen- en toekennen van de stadsvergunningssurgentie / voorrangspositie.

## **Woonlasten**

Woonlasten bestaan, naast de maandelijkse huur voor een belangrijk deel uit energiekosten. Bij het huren van een woning is het daarom van belang betrouwbare informatie te hebben over de energiekwalificatie en -classificatie 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 huurprijs te bepalen heet officieel het woningwaarderingstelsel (WWS) en wordt ook wel puntenstelsel of puntentelling genoemd. Het WWS is een wettelijk vastgesteld systeem om de kwaliteit van een woning uit te drukken in punten. Met dat puntenaantal wordt de maximale kale huurprijs vastgesteld.

## **ZAV (zelf aangebrachte veranderingen)**

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

### **Zelfstandige woonruimte**

Een zelfstandige woning is een woning met een eigen voordeur en voorzieningen uitsluitend voor eigen gebruik door de huurder en haar/zijn medebewoners/of de leden van het huishouden. Er is dus geen sprake van het delen van een keuken of badkamer met andere huurders.

### **Zoekprofiel**

Omschrijving van de woonruimte (woningtype en -grootte) en de gemeenten waarvoor een stadsvernieuwingsurgente met voorrang in aanmerking komt. En zoals is vastgelegd in de geldende Huisvestingsverordening Holland Rijnland.

## Bijlage 2 Huurgewenning

Voor het toekennen van huurgewenning is geen wettelijk kader.

Het toepassen van huurgewenning, de mate waarin en wanneer alsook afspraken rondom de uitvoering zijn kaders die worden vastgelegd in een Sociaal Statuut.

Huurgewenning is alleen van toepassing voor huurders waarbij de huurovereenkomst ontbonden wordt (hoofdstuk 4 van het Sociaal Statuut) en definitief verhuizen naar een sociale huurwoning.

Huurders met een inkomen tot € 36.798,- (prijspeil 1 januari 2018) 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 van huurtoeslag en na correctie als gevolg van verbetering van het energielabel. Indien de woning waar de huurder naar toe verhuist, een beter energielabel heeft dan de oude woning, wordt per labelstapverbetering € 10 afgetrokken van het huurverschil (na correctie van huurtoeslag). Labelstappen boven energielabel A tellen daarbij niet mee.

Vooruitgang kent enkel een huurgewenningsbijdrage toe over een huursprong (na correcties) van minimaal € 50 en maximaal € 150 per maand (prijspeil 2018). Het totaal uit te keren bedrag aan huurgewenning is dus maximaal € 2.700 (prijspeil 2018).

Huurgewenning wordt toegekend voor een periode van drie jaar:

- 1<sup>e</sup> jaar 75% van de huursprong (maximaal € 1.350 voor 12 maanden)
- 2<sup>e</sup> jaar 50% van de huursprong (maximaal € 900 voor 12 maanden)
- 3<sup>e</sup> jaar 25% van de huursprong (maximaal € 450 voor 12 maanden)

Totaal over drie jaar maximaal € 2.700 uit te keren.

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 wordt niet jaarlijks geïndexeerd. De huurgewenning wordt eenmalig vastgesteld. Voor een tweede verhuizing (terugkeer) naar de nieuwbouw kan de huurder geen aanspraak maken op een tweede toekenning van huurgewenning.

Voor een voorbeeld berekening verwijzen wij naar de volgende pagina.

## Berekening huurgewenning (voorbeeld) volgens Sociaal Plan

Naam Huurder :  
 Oud adres :  
 Nieuw adres :  
 Bankrekeningnummer :  
 Ingangsdatum :

	Huidige netto huur	Nieuwe netto huur	
Netto huur	€ 341,26	€ 610,43	← invullen
huurtoeslag	€ 119,00	€ 297,00	← invullen
Huur na toeslag	€ 222,26	€ 313,43	
Verschil tussen oude en nieuwe huur		€ 91,17	
Correctie energielabel:	Van D naar B =	-/- € 20,00	
Huursprong na correcties:		€ 71,17	
1e jaar	75%	€ 53,38	= € 640,56 p.jr.
2e jaar	50%	€ 35,59	= € 427,08 p.jr.
3e jaar	25%	€ 17,79	= € 213,48 p.jr.
Totale korting		€ 1.281,12	



Huurgewenning via:

1. Uitkering in één keer

NEE ← invullen

2. Verrekening in 36 maanden met huur:

JA ← invullen

3. Uitbetaling in 3 termijnen:

NEE ← invullen

met ingang van:

← invullen

uitbetalingsdatum:

termijn 1

€ 640,56

dd-mm-jjjj

termijn 2

€ 427,08

dd-mm-jjjj

termijn 3

€ 213,48

dd-mm-jjjj