

# Sociaal Statuut Leiden

2013-2018

 **Ons Doel**

  
de **Sleutels**

**PORTAAL**

**Ymere**  
wonen, leven, groeien



Leiden, 19 november 2013

# 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.	Maatwerk	
2.4.	Participatie	
2.5.	Communicatie	
2.6.	Huisbezoeken	
2.7.	Tijdelijk beheer en leefbaarheid	
3.	Groot onderhoud	pagina 8
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 10
4.1.	Definitie	
4.2.	Peildatum	
4.3.	Urgentie	
4.4.	Veiligheid en gevaarlijke stoffen	
4.5.	Verplichtingen aannemer	
4.6.	Huurprijs na renovatie	
4.7.	Vergoedingsregelingen	
4.8.	Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)	
4.9.	Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	
4.10.	Tijdelijke vervangende woonruimte	
4.11.	Noodvoorzieningen	
5.	Ingrep met beëindiging huurcontract	pagina 13
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 Woonzicht	
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 15
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 16
Bijlage 2	Huurgewenning	pagina 21
Bijlage 3	Stadsvernieuwingsurgentie	pagina 22

## 1 Inleiding

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

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 complex-, buurt-, of wijkaanpak. Afhankelijk van de ingreep 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 samenwerkende partijen hechten grote waarde aan het betrekken van bewoners bij de plannen voor ingrepen. De basisafspraken staan beschreven 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 opvolgende hoofdstukken. Waar nodig is per onderwerp uitgebreidere 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)
- Ingreep met beëindiging huurcontract (hoofdstuk 5)  
(waaronder sloop en samenvoeging)

#### Samenvatting drie niveaus van woningverbetering

	Groot Onderhoud	Renovatie met voortzetting huurcontract	Ingreep met beëindiging huurcontract
Vergoedingsregeling	Ja	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*	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 in uitzonderlijke gevallen anders overeengekomen is (zie 3.10 en 4.10).

\*\*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

de Sleutels

Portaal Leiden

Ymere

Ben Noolander

Isolda van der Berg

Bianca van der Ooster

Fred de Ruiter

HuurdersOrganisatie Ons Doel

Huurdersbelangenvereniging de Eendracht

HBV Leiden

Schoot

Bram Kleijwegt

Hans Siesat

Paula van Schooten

## 2 Participatie en Communicatie

### 2.1 Inleiding

Participatie en communicatie; hoe betreft de corporatie de bewoners bij de ontwikkeling van plannen voor herstructurering? Welke invloed hebben bewoners op de plannen? Hoe informeert de corporatie haar bewoners? Niet alleen bewoners spelen een rol. Ook omwonenden en maatschappelijke organisaties krijgen bijvoorbeeld in meer of mindere mate te maken met de gevolgen van herstructurering. 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.

### 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** 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.

Bij een complexgerichte aanpak zoekt de corporatie in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep naar draagvlak voor een integraal plan (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 op hoofdlijnen. Per deelproject of fase wordt met de bewonerscommissie of klankbordgroep gewerkt aan een integraal plan (technisch en sociaal). 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 neemt de mate van draagvlak mee bij het nemen van haar kennisnemingsbesluit.

### 2.3 Maatwerk

De verhuurder gaat zorgvuldig 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 intensificeert de verhuurder de individuele begeleiding, dienstverlening en zorg op maat aan die betreffende bewoner.

### 2.4 Participatie

Vanaf welk moment informeert de corporatie haar bewoners 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 ter discussie staat.

De corporatie informeert de bewoners in elk geval voordat daadwerkelijk onderzoek start 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 wordt genomen) wordt de huurdersorganisatie daarover geïnformeerd en wordt de bewonerscommissie gesprekspartner van de corporatie.

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. 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 een 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. Als er geen bewonerscommissie of klankbordgroep is spant de corporatie zich in om deze alsnog op te richten. Lukt dat niet, dan treedt de corporatie in overleg met de huurdersorganisatie.

De corporatie streeft ernaar ingrijpende plannen zo vroeg mogelijk op te stellen en uit te werken in samenwerking met de bewoners (vertegenwoordigd in de bewonerscommissie of klankbordgroep). Het is wenselijk alle betreffende bewoners vroegtijdig te vragen wat hun onderhoudsklachten of onderhoudswensen zijn. De bewonerscommissie of klankbordgroep heeft een adviesrol. De corporatie kan de adviezen naast zich neerleggen, maar alleen met een goed onderbouwde motivatie.

De bewonerscommissie of klankbordgroep 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:

- gebiedvisie: 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 leefbaarheid.

## **2.5 Communicatie**

Vanaf het moment dat de verhuurder intern besluit dat een bepaalde 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 verhuurder maakt in overleg met de bewonerscommissie een communicatieplan waarin in ieder geval de volgende essentiële elementen zijn opgenomen en uitgewerkt:

- communicatieplanning (nieuwsbrieven, informatieavonden, bewonersonderzoek);
- overlegcyclus met bewonerscommissie en/of klankbordgroep.

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

## **2.6 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. Daarom brengt de verhuurder, nadat draagvlak verkregen is en nadat het kennisnemingsbesluit is genomen, individueel huisbezoeken. 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 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. Op basis hiervan wordt het zoekprofiel vastgesteld door Holland Rijnland.
4. Toelichten van het vigerende systeem van woonruimteverdeling in de regio.

5. Inventariseren 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 door huurder en verhuurder geaccordeerd. Beide partijen behouden een exemplaar.

## **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 daar aan voorafgaan onder druk te staan. De verhuurder stelt daarom een tijdelijk beheerplan op. De bewonerscommissie of klankbordgroep heeft een adviesrol in de totstandkoming van dit plan. In het tijdelijk beheerplan beschrijft de verhuurder onder andere hoe de leefbaarheid geborgd wordt in de fase voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Ook staat daarin beschreven met welke partijen de verhuurder samenwerkt in het tijdelijk beheer, en wie welke verantwoordelijkheden heeft.

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

Voorbeelden:

- 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 dat de verhuurder noodvoorzieningen 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 groot onderhoud 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. Huurders worden zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder over asbest en de mogelijke verwijderingsmaatregelen die de verhuurder treft.

#### **3.6 Verplichtingen aannemer**

De verhuurder ziet erop toe, dat de aannemer verzekerd is voor schade die mogelijk wordt toegebracht aan de eigendommen van de huurder. Ook ziet de verhuurder erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen voor zijn werknemers plaatst bij complexen waar groot onderhoud wordt uitgevoerd. In het bestek dient de eis opgenomen te zijn dat de aannemer voldoende is verzekerd tegen schade (CAR, Construction All Risk).

#### **3.7 Vergoedingsregelingen**

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



- tegemoetkoming onkosten;
- vergoeding voor overlast;
- vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen van de huurder die schade oplopen of verloren gaan door de ingreep;
- 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 en de mate van overlast meegenomen.

De vergoedingen staan los van de eventuele vergoeding van vermijdbare schade.

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

### **3.8 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)**

De huurder die de huur opzegt na de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen conform het bij de verhuurder geldende ZAV-beleid.

Vergoeding van schade aan Zelf Aangebrachte Voorzieningen wordt afgevangen door schade aan eigendommen conform 3.7.

Indien een huurder door de ingreep onvermijdbare 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. Hiervoor gelden de regels van de betreffende corporatie.

### **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 Noodvoorzieningen**

In paragraaf 3.1 staat het begrip noodvoorziening. Het gaat daarbij om noodvoorzieningen in grootonderhoudsprojecten waarbij de huurders de woning niet hoeven te ont-ruimen. Indien noodzakelijk treft de verhuurder in overleg met de bewonerscommissie noodvoorzieningen voor douche, toilet of keuken.

De verhuurder 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);
- 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;
- douche- of logeerwoning.

## **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 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 de verhuurder zorgt indien nodig voor noodvoorzieningen.

Voorbeelden:

- aanbrengen energiebesparende maatregelen;
- verbetering van keukens, badkamer en toilet.

Voor de complexgewijze uitvoering van de werkzaamheden 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 redelijk voorstel instemt, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. De overige 30% is dan verplicht medewerking te verlenen aan de renovatie. 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.

### **4.2 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.

### **4.3 Urgentie**

De huurder hoeft de woning niet te ontruimen en heeft geen recht op een stadsvernieuwingsurgentie.

### **4.4 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. Huurders worden zo vroeg mogelijk geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in het gehuurde, waaronder over asbest en de mogelijke verwijderingsmaatregelen die de verhuurder treft.

### **4.5 Verplichtingen aannemer**

De verhuurder ziet erop toe, dat de aannemer verzekerd is voor schade die mogelijk wordt toegebracht aan de eigendommen van de huurder. Ook ziet de verhuurder erop toe dat de aannemer sanitaire voorzieningen voor zijn werknemers plaatst bij te renoveren complexen. In het bestek dient de eis opgenomen te zijn dat de aannemer voldoende is verzekerd tegen schade (CAR, Construction All Risk).

### **4.6 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. De huurverhoging moet in redelijke verhouding staan tot de door de verhuurder 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.

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 (dwz huur plus energiekosten) van de huurders binnen het betreffende complex.

#### **4.7 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 een vergoedingsregeling op. Daarin zijn afspraken opgenomen over:

- tegemoetkoming onkosten;
- vergoeding voor overlast;
- vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen van de huurder die schade oplopen of verloren gaan door de ingreep;
- 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 en de mate van overlast meegenomen.

De vergoedingen staan los van de eventuele vergoeding van vermijdbare schade.

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

#### **4.8 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)**

De huurder die de huur opzegt na de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen conform het bij de verhuurder geldende ZAV-beleid.

Vergoeding van schade aan ZAV's wordt afgevangen door schade aan eigendommen conform 4.7.

Indien een huurder door de ingreep onvermijdbare schade lijdt aan ZAV's waarvan de huurder zonder de ingreep gedurende de resterende huurperiode had kunnen genieten maakt de verhuurder afspraken voor een vergoeding. Hiervoor gelden de regels van de betreffende corporatie.

#### **4.9 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.

#### **4.10 Tijdelijke Vervangende Woonruimte**

Indien het om veiligheids- of technische redenen niet mogelijk is om de renovatie in bewoonde staat uit te voeren spant de verhuurder 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 een maand.

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

#### **4.11 Noodvoorzieningen, zie 3.10**

In paragraaf 4.1 staat het begrip noodvoorziening. Het gaat daarbij om noodvoorzieningen in renovatie projecten waarbij de huurders de woning niet hoeven te ontruimen.

Indien noodzakelijk treft de verhuurder noodvoorzieningen voor douche, toilet en/of keuken.

De verhuurder 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;
- douche- of logeerwoning;
- opslagruimte.

## **5 Ingreep met beëindiging huurcontract**

### **5.1 Definitie**

Een ingreep met beëindiging huurcontract betekent dat de bestaande woning 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 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, komen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie via Holland Rijnland.

### **5.4 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten**

Indien een huurder zijn of haar woning gedwongen moet ontruimen vanwege renovatie of sloop, heeft de huurder, conform BBSH artikel 11G, recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. De tegemoetkoming bedraagt € 5.863 (prijspeil juli 2013). 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 € 4.000 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.

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

### **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 woonruimteverdeelsysteem**

De verhuurder zorgt desgewenst dat de huurder bij Woonzicht.nl (of haar rechtsopvolger) 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 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 de eerste keus bij terugkeer naar de 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 woningen in de oude situatie en het aantal woningen in de nieuwe situatie. Ook indien (een deel van de) nieuwe of gerenoveerde woningen voor een speciale doelgroep zijn (zoals bijvoorbeeld senioren of zorgbehoeftigen), kan terugkeer niet altijd gegarandeerd worden.

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

## **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 nieuwbouwkopwoningen, 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 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. Dit overleg kan er eventueel toe leiden dat partijen overeenkomen de geschillenbeslechting in handen te geven van een geschillencommissie bestaande uit drie, door de huurdersorganisaties en de corporaties 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.

### **6.6 Werkingsduur en evaluatie**

Dit sociaal statuut wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar. Op verzoek van één van de 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 waarbij al een sloop-, renovatie-, of kennismemingsbesluit 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 (€ 574,35; prijspeil 1 januari 2013) tot maximale huurgrens huurtoeslag (€ 681,02; prijspeil 1 januari 2013) 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	€ 374,44
Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 535,91
Aftoppingsgrens 3 personen of meer	€ 574,35
Maximale huurgrens huurtoeslag	€ 681,02

### **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.

### **Douchewoning**

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 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.

### **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 fysieke als sociale kwaliteitsverbetering tot stand te brengen.

### **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 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 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 Woonzicht.nl of de opvolger daarvan.

### **Kennismemingsbesluit**

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 kennismemingsbesluit. Die datum is ook de ingangsdatum van het Sociaal Statuut en sociaal plan (conform Raadsbesluit 09.0079 Renovatie- en sloopprocedure, 15 oktober 2009).

### **Klankbordgroep**

Huurdervetegenwoordiging gedurende de duur van een project, niet zijnde een bewonerscommissie. Een klankbordgroep kan (ook) voor participatie van een specifieke bewonersgroep worden opgericht. Indien er geen bewonerscommissie is, heeft de klankbordgroep dezelfde rechten op informatie, advies en ondersteuning als de bewonerscommissie.

### **Logeerwoning**

Een logeerwoning is een gestoffeerde, gemeubileerde woning in het eigen of direct nabij gelegen complex waar een huurder en zijn gezin 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 periode van werkzaamheden in de woning maximaal een maand bedraagt. 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 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 dient de bewoner de betreffende woning schoon op te leveren.

### **Maximale huurgrens huurtoeslag**

De huurgrens tot welke een huurder recht heeft op huurtoeslag (€ 681,02; peildatum 1 januari 2013).

### **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 essentieel bij het bepalen van 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 hier van worden afgeweken.

### **Plan**

Het plan beschrijft de werkzaamheden die aan de woningen in een complex of buurt worden verricht. Ook staat er in 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 kennismemingsbesluit) voordat de plannen uitgevoerd kunnen worden.

### **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(commis-sie) 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 Leidse huurderorganisaties.

### **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 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 € 681,02 (= liberalisatiegrens en maximale huurgrens huurtoeslag) zijn woning 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 energiekosten. Bij het huren van een woning is het daarom van belang betrouwbare informatie te hebben over de energiekwaliteit van een woning. Daarom is er het energielabel woningen. Overige woonlasten zijn bijvoorbeeld gemeentelijke heffingen, waterschapsbelasting en enzovoort.

### **Woonlastenneutrale huurverhoging (model de Sleutels)**

Een woonlastenneutrale huurverhoging betekent dat het totaal wat de huurder maandelijks betaald aan "wonen" niet verandert (Woonquote). De huur stijgt en de maandelijkse energiekosten gaan omlaag. Wordt het resultaat niet gehaald, dan worden extra maatregelen genomen om de besparing alsnog te halen.

### **Woonlastenwaarborg (model Aedes en Woonbond)**

Garantie dat de nieuwe huurprijs plus energiekosten maximaal gelijk is aan de oude huurprijs plus energiekosten. Zo niet, dan wordt de huurverhoging (deels) teruggedraaid.

**Woonwaarde**

De door de Beleidscommissie vastgestelde waarde van een woning uitgedrukt in een voor die woning geldende inschrijftijd, zoals vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Holland Rijnland.

**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 kale 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 € 34.229,- (prijspeil 1 januari 2013) 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. Het maximale bedrag dat wordt meegenomen in de berekening is € 50, hetgeen overeenkomt met vijf labelstappen.

Een huursprong groter dan € 140 per maand (prijspeil 2013) wordt afgetopt op € 140 per maand. Het totaal uit te keren bedrag aan huurgewenning is dus maximaal € 2520 (prijspeil 2013).

Huurgewenning wordt toegekend voor een periode van drie jaar:

- 1<sup>e</sup> jaar 75% van de huursprong
- 2<sup>e</sup> jaar 50% van de huursprong
- 3<sup>e</sup> 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.

## **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.woonzicht.nl](http://www.woonzicht.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 geïnventariseerd. 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 het LDO 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 Woonzicht (de inschrijftijd in de rechtsopvolger WoningNet Holland Rijnland) 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.

### **Spijtoptanten**

Spijtoptanten kunnen binnen één jaar na verhuizing via de normale procedure een urgentieaanvraag indienen tot terugkeer in de oude buurt. Spijtoptanten kunnen een beroep doen op de normale urgentieprocedure. Er zal dan getoetst worden of er omstandigheden zijn die terugkeer naar de oude wijk nodig maken. Daarbij wordt onder andere gekeken naar sociale omstandigheden.

### **Laatste twee aanbiedingen**

Als een huurder binnen een sloop- of renovatiecomplex niet zelfstandig reageert via Woonzicht, 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.