

Sociaal statuut

2008

Sociaal Statuut 2008

Woningstichting Buitenlust

Inhoud

Overwegingen

1. Begripsbepaling
2. Voorlichting en begeleiding
3. Stadsvernieuwingsurgentie
4. Woningverbetering
5. Woningverbetering met kortdurende uithuisplaatsing
6. Woningverbetering met langdurende uithuisplaatsing
7. Sloop
8. Slotbepalingen

SOCIAAL STATUUT Oegstgeest

Ondergetekenden,

- Huurdersorganisatie Oegstgeest;
 - Woningstichting Buitenlust
- hebben het navolgende Sociaal Statuut opgesteld.

De Gemeente Oegstgeest heeft kennis genomen van de inhoud en geeft aan, door mede ondertekening van dit statuut, hiermee in te stemmen.

Dit Sociaal Statuut is opgesteld

- om de ingrijpende gevolgen voor individuele huurders te verzachten, waardoor ten behoeve van de gemeenschap het proces van herstructurering wordt bespoedigd en vergemakkelijkt;
- om afspraken, het proces van informatievoorziening en de rechten en plichten van alle betrokkenen vast te leggen.

Deze partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Begripsbepaling

In dit Sociaal Statuut wordt verstaan onder:

a. Beëindiging huurovereenkomst

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

b. Fiattering

De goedkeuring van de gemeente Oegstgeest ten aanzien van het verstrekken van huurtoeslag aan de huurder door de Belastingdienst bij het betrekken van een nieuwe woning bij een huurprijs hoger dan de aftoppingsgrenzen zoals vastgelegd in art. 20.2 van de Wet op de Huurtoeslag.

c. 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.

d. Huurgewenning

Onder bepaalde voorwaarden ontvangen huurders die als gevolg van herstructurering verhuizen naar een duurder huurwoning, gedurende een bepaalde periode een gedeeltelijke financiële compensatie voor het huurverschil tussen de oude en de nieuwe woning. Huurgewenning is bedoeld voor huurders met een lager inkomen en is een individuele regeling gebaseerd op maatwerk.

e. Huurprijs

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

f. Inschrijfwaarde

Het totaal van de inschrijftijd en de woonwaarde, uitgedrukt in dagen, zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (versie 2006).

g. 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 artikel 12 uit de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (versie 2006).

h. 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 sloopbesluit ingaat. Deze datum ligt tenminste twaalf maanden voor de uit te voeren sloopactiviteiten. Bij woningverbetering is de peildatum het moment waarop het verbeterbesluit ingaat. Deze datum ligt doorgaans 12 maanden voor aanvang van de uit te voeren werkzaamheden. Alleen indien huurder en verhuurder bij bijzondere projecten instemmen met een kortere periode kan hier van worden afgeweken.

i. Sloop

Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt.

j. Sloopbesluit

Besluit om woningen te slopen genomen conform artikel 22a van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (versie 2006).

k. 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 voor terugkeer naar de wijk een beroep doen op de normale urgentieprocedure.

i. 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. 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 urgenten in de Regio Holland Rijnland, zoals beschreven in artikel 22 en 23 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (versie 2006).

m. Verbeterbesluit

Een door de verhuurder genomen besluit om woningen ingrijpend te verbeteren. Wanneer door samenvoeging woningen verdwijnen dan is er sprake van een besluit conform artikel 22 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (versie 2006).

n. Wijk

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

o. Wisselwoning

De wisselwoning is bedoeld voor tijdelijke bewoning. Dit betekent dat de woning beschikbaar is voor de duur van de uitvoering van het project waarna de bewoners terugkeren naar hun oude woning.

p. WMO

Per 1 januari 2007 zijn de volgende wetten en voorzieningen overgegaan naar de Wmo: Welzijnswet; Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg; verleende Wvg-beschikkingen aan burgers blijven tot één jaar na de invoering van de Wmo van kracht); Huishoudelijke verzorging; Openbare geestelijke gezondheidszorg; Subsidieregelingen (Het gaat om: de AFBZ-subsidies, Diensten bij wonen met zorg en Zorgvernieuwingsprojecten GGZ).

q. 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.

Bij ingrijpende woningverbetering kan er noodzaak bestaan om de woning tijdelijk te moeten verlaten. Uitgangspunt is dat de woning tijdelijk niet bewoonbaar is. Een woning is niet bewoonbaar als verschillende basisvoorzieningen zoals een douche, toilet of keuken en essentiële onderdelen van de woning zoals dak en vloer minimaal een week gelijktijdig niet te gebruiken zijn. In deze situatie blijft de woning bestaan en blijft het huurcontract voortbestaan.

r. Woonwaarde

De door de Beleidscommissie vastgestelde waarde van een woning uitgedrukt in een voor die woning geldende inschrijftijd, zoals vastgelegd in art. 1 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (versie 2006).

s. 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.

t. Zoekprofiel

Omschrijving van de woonruimte (woningtype en -grootte) en de gemeenten waarvoor een stadsvernieuwingsurgente met voorrang in aanmerking komt, zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (versie 2006).

2. Voorlichting en begeleiding

2.1 Voortraject

De verhuurder zal in een zo vroeg mogelijk stadium in zijn informatie aangeven dat de toekomst van een complex ter discussie staat en dat er herstructureringsplannen bestaan voor een buurt. Voorafgaand aan het informeren van de huurders wordt de huurdersorganisatie geïnformeerd over de voorgenomen projecten zodat men vroegtijdig betrokken kan worden bij de planvorming.

Daarna worden de huurders geïnformeerd. Woningzoekenden kunnen deze informatie gebruiken om te voorkomen dat zij meerdere keren met herhuisvesting te maken krijgen. Dit heeft ook gevolgen voor de vergoedingen waarop aanspraak kan worden gemaakt.

Huurders zullen bij woningverbetering zo vroeg mogelijk geïnformeerd worden over en betrokken worden bij het proces. Dit is met name van belang in die gevallen waar mogelijk gekozen wordt voor een open planproces. Dit kan onder meer door participatie van een bewonerscommissie en door woonwensenonderzoek.

Om de leefbaarheid in buurten en complexen zo lang mogelijk zo normaal mogelijk te houden zal door de corporatie een leefbaarheidsgroep worden opgericht waarin de bewonerscommissie of een vertegenwoordiging van de huurders participeert.

2.2 Voorlichting en informatie

Verhuurder start voor de peildatum met huisbezoeken aan bewoners van de betrokken woningen. Tijdens het bezoek wordt de gang van zaken rond het project mondeling toegelicht.

Alle tijdens de individuele huisbezoeken gemaakte afspraken worden in tweevoud schriftelijk vastgelegd en door beide partijen geaccordeerd waarbij beide partijen een exemplaar behouden.

Peildatum

De verhuurder stelt huurders van het betrokken complex(deel) binnen vijf werkdagen na de peildatum schriftelijk op de hoogte van het genomen sloop- of verbeterbesluit.

Tegelijkertijd stelt de verhuurder de huurder nogmaals schriftelijk op de hoogte van zijn rechten en plichten, met name zoals vastgelegd in het sociaal statuut.

De verhuurder stelt bewoners en bewonerscommissies van belendende complexen regelmatig op de hoogte van de planning van werkzaamheden omdat demogelijkheid bestaat dat zij hier overlast van ondervinden.

Inhoudelijke aandachtspunten huisbezoek:

Bij aankondiging van het huisbezoek wijst de verhuurder de huurder op de beschikbare schriftelijke informatie. Tevens wijst hij de huurder erop dat deze zich kan laten bijstaan door een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie, of andere personen. Doel van het huisbezoek:

1. Huurders informeren over de procedure en planning volgend op het sloopbesluit/verbeterbesluit.
2. Huurders informeren over hun rechten en plichten, op grond van het sociaal statuut, het huurreglement en de wet.
3. 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.
4. Toelichten van het systeem van woonruimteverdeling Woonzicht 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-regeling van de verhuurder. Dit gebeurt tijdens de eerste inspectie, die z.s.m. na de peildatum plaatsvindt.
6. Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder. De betrokken medewerker van de verhuurder is voor huurder goed bereikbaar en houdt zonodig spreekuur in de buurt. De verhuurder is permanent bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.

2.3 Dienstverlening

De verhuurder is ervoor verantwoordelijk dat stadsvernieuwingsurgenten uit zijn bezit tijdig, passend en zoveel mogelijk naar tevredenheid van de huurders gehuisvest worden. Dit laat onverlet hetgeen bepaald is in Hoofdstuk 3 van dit Sociaal Statuut.

Verhuurder schenkt extra aandacht aan het begeleiden van doelgroepen zoals ouderen en mensen met een functionele beperking. Aanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) worden, voor zover mogelijk, overgebracht naar de nieuwe woning. Dit gebeurt voor de huurder zonder extra kosten. De verhuurder draagt de kosten voor bestaande voorzieningen. Toevoegingen aan de bestaande voorzieningen worden binnen de Wmo aangevraagd. De verhuurder assisteert de huurder bij het doorlopen van de Wmo procedure.

Verhuurder verschaft genoemde doelgroepen informatie over bedrijven die kunnen worden ingeschakeld voor het uitvoeren van kleine klussen aan de woning en draagt desgewenst zorg voor bemiddeling.

2.4 Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid en veiligheid

De leefbaarheid en veiligheid in buurten en complexen waar gesloopt of ingrijpend verbeterd wordt, komt in de daaraan voorafgaande jaren onder druk te staan. Daarom zetten alle betrokken partijen zich in deze periode extra in voor de leefbaarheid in de betrokken buurten en complexen. Daarover worden nadere afspraken gemaakt met bewonerscommissies, huurdersorganisaties, buurt- en/of wijkorganisatie, instanties en gemeente. Deze omvatten in elk geval een periodiek overleg over de leefbaarheid tussen alle hiervoor genoemde betrokkenen.

2.5 Uitvoering onderhoud

De verhuurder zal reparatieverzoeken van bewoners normaal blijven verhelpen en alle andere noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden blijven verrichten, ook bij woningen die gesloopt gaan worden.

2.6 Maatregelen ter bevordering van de communicatie

Partijen maken per project een stappenplan om de communicatie en voortgang van het proces te bewaken.

3. Stadsvernieuwingsurgentie

3.1 Stadsvernieuwingsurgentie en regelingen

Huurders die op de peildatum in een woning wonen waarvoor een sloop- of verbeteringsbesluit 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 Oegstgeest en vanaf één jaar voor de sloop ook in de regio Holland Rijnland.

Huurders kunnen via 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.

3.2 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 artikel 12 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (versie 2006).

3.3 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 inschrijfwaarde voor. Als de inschrijfwaarde van de kandidaten niet verschilt, gaat degene met de hoogste leeftijd voor.

Reageert een stadsvernieuwingsurgent op een woning buiten het zoekprofiel, dan is niet de urgentie maar de inschrijfwaarde volgens Woonzicht 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.

3.4 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.

3.5 Inschrijfduur woningzoekende

Voor zover niet in strijd met de verordening van Holland Rijnland behoudt de huurder die moet verhuizen als gevolg van stadsvernieuwingsurgentie zijn inschrijfduur als woningzoekende.

4. Woningverbetering zonder uitplaatsing.

4.1 Ingrijpende woningverbetering

Huurders kunnen bij ingrijpende woningverbetering gedurende de uitvoering van werkzaamheden in de woning blijven wonen. Met de huurder wordt vastgelegd wat de termijn van uitvoering is.

4.2 Peildatum

Bij woningverbetering is de peildatum het moment waarop het verbeterbesluit ingaat. De periode tussen het verbeterbesluit en de datum waarop de uitvoering start is doorgaans zes maanden. In het verbeterbesluit staat wat voor soort werkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

4.3 Urgentie

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

4.4 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 plaatst bij te renoveren complexen.

4.5 Vergoedingsregelingen

Per project zal vooraf tussen de corporatie en een vertegenwoordiging van de betrokken huurders en bewonerscommissies, en in overleg met de huurdersorganisatie, een afspraak gemaakt worden over de inhoud van de vergoedingsregeling. Indien er geen bewonerscommissie is kan de huurdersorganisatie deze plaats innemen.

Er worden, per project vooraf, eenduidige afspraken gemaakt met de (betrokken) huurders, bewonerscommissie(s) en/of huurdersorganisatie(s) over de duur van het totale project en eventuele deelprojecten.

Verhuurders verplichten zich om te komen tot een integrale aanpak. Vergoedingen worden dus ook uitbetaald wanneer maatregelen onderdeel zijn van hetzelfde plan maar niet gelijktijdig worden uitgevoerd.

De vergoedingen worden binnen 15 werkdagen na aanvang van de werkzaamheden aan de huurder betaald.

4.5.1 Vergoeding bij woningverbetering.

Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen diverse soorten maatregelen.

Indien sprake is van beide navolgende collectieve verbetermaatregelen -en daaruit bovendien onvermijdbare herinrichtingskosten voortvloeien- bedraagt de vergoeding per woning maximaal € 1.564,--.

Verbetermaatregelen:

- Verbeteren of aanbrengen van de keuken of sanitaire ruimte en
- Bouwkundig wijzigen van vertrekken of wijzigen van het aantal vertrekken

De vergoeding bedraagt € 262,-- per woning wanneer minimaal twee van de navolgende collectieve maatregelen worden uitgevoerd en daaruit onvermijdbare herinrichtingskosten voortvloeien.

Verbetermaatregelen:

- Aanleggen nieuwe standleidingen of wijziging van de maatvoering van kozijnen.
- Vervanging van het plafond en/of wandafwerking in een woonvertrek.
- Opheffen van technische gebreken aan de keukeninstallatie of aan een sanitaire ruimte.

Verhuurder verplicht zich om te komen tot een integrale aanpak. De vergoeding wordt dus ook gegeven wanneer maatregelen onderdeel zijn van hetzelfde plan maar niet gelijktijdig worden uitgevoerd.

Afhankelijk van de aard van het project kan in voorkomende situaties van dit sociaal statuut worden afgeweken.

De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks op 1 juli aangepast op basis van de consumentprijsindex van het voorafgaande jaar. De eerste aanpassing heeft plaats op 1 juli 2009.

4.5.2 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

De huurder die de huur opzegt na de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, voor zover deze aanpassingen zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder, dan wel passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling. De vergoedingen worden vastgesteld overeenkomstig de bij verhuurder geldende ZAV-regeling.

4.5.3 Regeling overschrijding termijn uitvoering

Indien de termijn van uitvoering van de woningverbetering zoals vastgelegd tussen huurder en verhuurder wordt overschreden, zal verhuurder de huurder hiervoor compenseren met een bedrag van € 10,00 per werkdag.

5. Ingrijpende woningverbetering met kortdurende uitplaatsing

5.1 Ingrijpende woningverbetering met kortdurende, technisch noodzakelijke ontruiming

Dit betekent dat de woningen zo ingrijpend worden aangepakt, dat huurders de woning gedurende meer dan één week (zeven dagen) en minder dan drie maanden moet verlaten en gedeeltelijk of geheel moeten ontruimen. De grondslag hiervoor is het verbeterbesluit dat door de corporatie is genomen. De verhuurder beoordeelt of er sprake is van technisch noodzakelijke ontruiming en legt bewoners uit waarom.

Een woning is niet bewoonbaar als basisvoorzieningen zoals douche, toilet en/of keuken en/of essentiële onderdelen van de woning zoals dak en vloer minimaal een week niet te gebruiken zijn en er ook geen noodvoorzieningen getroffen kunnen worden. In dit geval maakt de huurder aanspraak op de regelingen uit dit hoofdstuk.

Afspraken tussen huurder en verhuurder worden schriftelijk vastgelegd en door beiden geaccordeerd. Per project maken verhuurder en huurders afspraken over een boeteregeling bij het uitlopen van de werkzaamheden. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

5.2 Peildatum

Bij woningverbetering is de peildatum het moment waarop het verbeterbesluit ingaat. De periode tussen het verbeterbesluit en de datum waarop de uitvoering start is doorgaans zes maanden. In het verbeterbesluit staat wat voor soort werkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

5.3 Urgentie

De huurder heeft geen recht op stadsvernieuwingsurgentie, omdat de huurovereenkomst niet eindigt, maar de woning tijdelijk geheel of gedeeltelijk ontruimd dient te worden.

5.4 Wisselwoning

Huurders, die vanwege ingrijpende woningverbetering hun woning moeten ontruimen of verlaten en terug zullen keren naar de oude woning/oude complex of nog niet direct terecht kunnen in hun nieuwe woning hebben recht op een wisselwoning, vergoedingen en begeleiding. De wisselwoning is schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen en voorzien van verwarming (kachel of CV). De wisselwoning biedt voldoende ruimte om alle spullen in op te slaan, als dat niet het geval is regelt de verhuurder opslagruimte.

Is de huur van de wisselwoning hoger dan de huur van de oude woning, dan zal de huur van de oude woning gelden als de huur van de wisselwoning.

Voor huurders die een aangepaste woning verlaten wordt in overleg een passende oplossing gevonden.

5.5 Vergoedingsregeling

Huurders kunnen bij ingrijpende woningverbetering aanspraak maken op de volgende vergoedingsregeling.

5.5.1 Vergoeding bij ingrijpende woningverbetering.

De huurder die op de peildatum in de woning woont, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, voor zover deze aanpassingen zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder, dan wel passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling en bij woningverbetering moeten worden verwijderd.

De vergoedingen worden vastgesteld overeenkomstig de bij verhuurder geldende ZAV-regeling.

Zodra de huurder de woning heeft verlaten, keert verhuurder het bedrag binnen vijftien werkdagen via de bank of girorekening aan huurder uit.

5.5.2 Vergoeding voor kortdurende uithuisplaatsing.

Huurders die hun woning wegens ingrijpende verbetering op technische gronden tijdelijk dat wil zeggen meer dan één week (zeven dagen) en minder dan twee maanden moeten verlaten komen in aanmerking voor een vergoeding. Deze vergoeding bedraagt € 783,- wanneer de wisselwoning gemeubileerd is en € 1.304,- wanneer de woning gestoffeerd is. De vergoeding wordt uitgekeerd zodra de bewoner de woning heeft verlaten. De verhuurder draagt zorg voor tijdelijke vervangende huisvesting (wisselwoning, vakantiebungalow etc.).

Huurders die gebruik maken van de tijdelijke vervangende huisvesting, betalen daarvoor de huur van de oude woning.

Huurders die geen gebruik maken van de tijdelijke vervangende huisvesting, maar zelf in hun huisvesting voorzien, ontvangen naast het standaardbedrag van € 783,- een bedrag van € 52,- per week (totaal uit te keren maximaal € 1196,- bij twee maanden). Twee maanden voor de geplande tijdelijke ontruiming wordt 50% van het te vergoeden bedrag beschikbaar gesteld.

De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks op 1 juli aangepast op basis van de consumentprijsindex van het voorafgaande jaar. De eerste aanpassing heeft plaats op 1 juli 2009.

5.5.3 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 plaatst bij te renoveren complexen.

6. Ingrijpende woningverbetering met langdurende uitplaatsing

6.1 Ingrijpende woningverbetering met langdurende uitplaatsing

In dit geval zijn er maatregelen nodig waarbij de woningen zo ingrijpend worden aangepakt, dat huurders hun woning om technische redenen voor minimaal drie maanden geheel moeten ontruimen. De grondslag hiervoor is het verbeterbesluit dat door de corporatie is genomen. De verhuurder beoordeelt of er sprake is van technisch noodzakelijke ontruiming en legt bewoners uit waarom.

Een woning is niet bewoonbaar als basisvoorzieningen zoals douche, toilet of keuken of essentiële onderdelen van de woning zoals dak en vloer minimaal een week niet te gebruiken zijn en er ook geen noodvoorzieningen getroffen kunnen worden. In dit geval maakt de huurder aanspraak op een wisselwoning.

Afspraken tussen huurder en verhuurder worden in tweevoud schriftelijk vastgelegd en door beiden geaccordeerd, waarna huurder en verhuurder elk een exemplaar behouden. Per project maken verhuurder en huurders afspraken over de gevolgen voor de vergoeding bij het uitlopen van de werkzaamheden. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

6.2 Peildatum

Bij woningverbetering is de peildatum het moment waarop het verbeterbesluit ingaat. De periode tussen het verbeterbesluit en de datum waarop de uitvoering start is twaalf maanden. In het verbeterbesluit staat wat voor soort werkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

6.3 Keuzevrijheid

Huurders kunnen kiezen of zij aanspraak willen maken op een wisselwoning of definitief willen verhuizen naar een andere woning. De keuze om terug te keren of te verhuizen wordt door de huurder gemaakt.

6.4 Stadsvernieuwingsurgentie

Huurders die op de peildatum in een woning wonen die door woningverbetering moet worden ontruimd, en die niet terug willen keren in hun oude woning of die vrijwillig kiezen voor definitief verhuizen, komen in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie.

6.5 Wisselwoning

Huurders, die vanwege ingrijpende woningverbetering hun woning moeten ontruimen of verlaten en terug zullen keren naar de oude woning/oude complex of nog niet direct terecht kunnen in hun nieuwe woning hebben recht op een wisselwoning, vergoedingen en begeleiding. De wisselwoning is schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen en voorzien van verwarming (kachel of CV). De wisselwoning biedt voldoende ruimte om alle spullen in op te slaan, als dat niet het geval is regelt de verhuurder opslagruimte.

Is de huur van de wisselwoning hoger dan de huur van de oude woning, dan zal de huur van de oude woning gelden als de huur van de wisselwoning.

Voor huurders die een aangepaste woning verlaten wordt in overleg een passende oplossing gevonden.

6.6 Vergoedingsregeling

6.6.1 Vergoeding bij langdurige of definitieve uithuisplaatsing

Bij langdurige of definitieve uithuisplaatsing worden de huurders op een aantal gebieden gecompenseerd voor de gevolgen hiervan. De compensatie is opgebouwd uit de volgende componenten:

Vergoeding inschrijfkosten woonruimteverdelingsysteem indien de huurder definitief wenst te verhuizen;

Vergoeding laatste maand huur indien de huurder definitief wenst te verhuizen;

Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten.

Ad 1. Vergoeding inschrijfkosten woonruimte verdelingsysteem

De kosten van eventuele inschrijving voor één woonruimteverdelingsysteem zijn voor rekening van verhuurder, ook indien dit een systeem buiten de Regio Holland Rijnland is. Stadsvernieuwingsurgente worden, indien gewenst, door de corporatie begeleid bij het opstellen van het zoekprofiel en het reageren op vrijkomende woningen binnen dit zoekprofiel.

Als de huurder niet is ingeschreven bij Woonzicht zal de corporatie de huurder hierbij op weg helpen. Een overzicht van woningen binnen het zoekprofiel wordt kosteloos verstrekt.

De huurder hoeft, indien deze service gewenst is, niet te betalen voor het toezenden van het papieren overzicht van het woningaanbod. Wanneer de huurder gebruik wil maken van de SMS-service komt dit wel voor eigen rekening.

Ad 2. Vergoeding laatste maand huur.

Ter voorkoming van betaling van een maand dubbele huur, scheldt de verhuurder de huurder bij aanvaarding van een andere woning de laatste maand huur van de achter te laten woning kwijt.

Ad 3. Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.

Huurders die hun woning wegens ingrijpende verbetering op technische gronden geheel moeten ontruimen komen in aanmerking voor een vergoeding volgens onderstaande tabel.

Oppervlakte	Één keer verhuizen	Twee keer verhuizen
	Euro	Euro
0 tot en met 75 m ²	€ 5.210,--	€ 6.513,--
76 m ² en groter	€ 5.650,--	€ 6.678,--

Voor de berekening van de oppervlakte gaat het om de oppervlakte van de vertrekken van de oude woning die volledig meetellen in het woningwaarderingssysteem, dit zijn woonkamer, slaapkamers, keuken en badkamer.

De vergoeding wordt in twee of drie keer betaald.

Bij één keer verhuizen:

Het eerste deel van 85% van de vergoeding wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen nadat de oude huurovereenkomst (schriftelijk) is beëindigd, dan wel als de huurder zich (schriftelijk) bereid heeft verklaard de woning te zullen verlaten. Het tweede deel van 15% van der vergoeding ontvangt huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de oude woning.

Bij twee keer verhuizen:

Het eerste deel van 60% van de vergoeding wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen na het tekenen van de huurovereenkomst van de wisselwoning. Het tweede deel van 25% van de vergoeding ontvangt huurder binnen 15 werkdagen na het tekenen van de huurovereenkomst van de nieuwe woning. Het derde deel van 15% ontvangt de huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

Voorwaarde is wel dat de huurder de woning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade oplevert. Wordt een woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan is verhuurder genoodzaakt de door haar te maken kosten te verrekenen met de uit te keren vergoeding.

Het recht op de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding vervalt, indien de huurder de woning niet op de geplande verbeterdatum verlaten heeft, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld plaatsvindt.

De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks op 1 juli aangepast op basis van de consumentprijsindex van het voorafgaande jaar. De eerste aanpassing heeft plaats op 1 juli 2009.

De vergoedingen worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd overeenkomstig het consumentenprijsindexcijfer van het CBS. Bij het toepassen van de indexering worden de bedragen afgerond in hele euro's.

6.6.2 Geen vermindering uitkering

De dienst Sociale Zaken en Arbeidsmarktbeleid (SOZA) brengt de vergoedingen die in het kader van sloop of herstructurering aan bewoners worden uitgekeerd niet in mindering op een door de gemeente verstrekte uitkering.

6.6.3 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

De huurder die de huur opzegt na de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, voor zover deze aanpassingen zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder, dan wel passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.

De vergoedingen worden vastgesteld overeenkomstig de bij verhuurder geldende ZAV-regeling.

6.7 Bevriezing huurverhoging

Bij uitvoering van ingrijpende woningverbetering met langdurende uitplaatsing blijft de huurprijs bevroren gedurende de periode vanaf de peildatum tot en met het tijdstip waarop de laatste woning behorend tot het blok waartoe de woning behoort wordt opgeleverd.

6.8 Huurgewenning bij definitief verhuizen

Voor huurders met een inkomen van maximaal 10% boven de maximale inkomensgrenzen van de huurtoeslag die door hun verhuizing worden geconfronteerd met een huurstijging bestaat er de mogelijkheid huurgewenning te krijgen. Op de regeling voor huurgewenning kan éénmaal gedurende 24 maanden aanspraak worden gemaakt.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huurders die in hun nieuwe woning huurtoeslag ontvangen en huurders die geen huurtoeslag ontvangen. Bij de huurgewenning wordt uitgegaan van de rekenhuur die gebruikt wordt voor de individuele huurtoeslag. De gewenning heeft alleen betrekking op de netto stijging van deze huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. Indien huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag wordt er door de verhuurder van uitgegaan dat deze ook daadwerkelijk wordt aangevraagd.

De huurgewenning wordt aangevraagd bij de verhuurder van de woning die wordt verlaten. De huurgewenning wordt aangepast op 1 juli om rekening te houden met de huurverhoging en de aanpassing van de huurtoeslag. Verhuurder geeft aan wanneer huurder nieuwe gegevens moet inleveren.

Voor huurders met individuele huurtoeslag geldt de volgende regeling:

Er wordt uitgerekend wat het netto verschil is tussen de oude en de nieuwe huur. Van het gedeelte dat meer bedraagt dan € 19,- wordt het eerste jaar 100% vergoed en het tweede jaar 50%.

Voor huurders die geen individuele huurtoeslag ontvangen geldt de volgende regeling:

Er wordt uitgerekend wat het netto verschil is tussen de oude en de nieuwe huur. Van het gedeelte dat meer bedraagt dan € 76,- wordt het eerste jaar 100% vergoed en het tweede jaar 50%.

7. Sloop

7.1 Sloop

Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt. De huurovereenkomst wordt beëindigd door opzegging of gerechtelijke tussenkomst. Bewoners worden uitgeplaatst. De grondslag hiervoor is het sloopbesluit.

7.2 Peildatum

De peildatum is de datum waarop het sloopbesluit ingaat. Deze datum ligt tenminste twaalf maanden voor de uit te voeren sloopactiviteiten. De peildatum is essentieel bij het bepalen van het al dan niet in aanmerking komen van huurders voor vervangende woonruimte, financiële vergoedingen en faciliteiten. De verhuurder stelt de bewoners van het betrokken complex(deel) daarvan binnen vijf werkdagen na het sloopbesluit schriftelijk op de hoogte.

7.3 Stadsvernieuwingsurgentie

Huurders die op de peildatum in een woning wonen waarvoor een sloopbesluit is vastgesteld, komen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.

7.4 Vergoedingsregeling

7.4.1 Vergoeding bij sloop.

Bij sloop worden de huurders op een aantal gebieden gecompenseerd voor de gevolgen hiervan. De compensatie is opgebouwd uit de volgende componenten:

Vergoeding inschrijfkosten woonruimteverdelingssysteem

Vergoeding laatste maand huur

Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten.

Ad 1. Vergoeding inschrijfkosten woonruimteverdelingssysteem

De kosten van eventuele inschrijving voor één woonruimteverdelingssysteem zijn voor rekening van verhuurder, ook indien dit een systeem buiten de Regio Holland Rijnland is. Stadsvernieuwingsurgenten worden, indien gewenst, door de corporatie begeleid bij het opstellen van het zoekprofiel en het reageren op vrijkomende woningen binnen dit zoekprofiel. Als de huurder niet is ingeschreven in Woonzicht zal de corporatie de huurder hierbij op weg helpen. Een overzicht van woningen binnen het zoekprofiel wordt kosteloos verstrekt. De huurder hoeft niet te betalen voor het servicepakket van Woonzicht, exclusief de kosten van SMS.

Ad 2. Vergoeding laatste maand huur.

Ter voorkoming van betaling van een maand dubbele huur, scheldt de verhuurder de huurder bij aanvaarding van een andere woning de laatste maand huur van de achter te laten woning kwijt. De hoogte van de vergoeding bedraagt de huurprijs.

Ad 3. Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.

Huurders die hun woning wegens sloop moeten ontruimen komen in aanmerking voor een tegemoetkoming volgens de volgende tabel.

Oppervlakte	Één keer verhuizen	Twee keer verhuizen
	Euro	Euro
0 tot en met 75 m ²	€ 5.210,--	€ 6.513,--
76 m ² en groter	€ 5.650,--	€ 6.678,--

Voor de berekening van de oppervlakte gaat het om de oppervlakte van de vertrekken in de oude woning die volledig meetellen in het woningwaarderingssysteem, dit zijn woonkamer, slaapkamers, keuken en badkamer.

De vergoeding wordt in twee of drie keer betaald.

Bij sloop en één keer verhuizen:

Het eerste deel van 85% van de vergoeding wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen nadat de oude huurovereenkomst (schriftelijk) is beëindigd, dan wel als de huurder zich (schriftelijk) bereid heeft verklaard de woning te zullen verlaten. Het tweede deel van 15% van der vergoeding ontvangt huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de oude woning.

Bij sloop en terugkeer naar vervangende nieuwbouw en dus twee keer verhuizen:

Het eerste deel van 60% van de vergoeding wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen na het tekenen van de huurovereenkomst van de wisselwoning. Het tweede deel van 25% wordt uitgekeerd binnen 15 werkdagen na het tekenen van het huurcontract van de nieuwbouwwoning. Het derde deel van 15% van de vergoeding ontvangt huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

Voorwaarde is wel dat de huurder de woning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade oplevert. Wordt een woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan is verhuurder genoodzaakt de door haar te maken kosten te verrekenen met de uit te keren vergoeding.

Het recht op de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding vervalt, indien de huurder de woning niet op de geplande sloopdatum verlaten heeft, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld plaatsvindt.

De hoogte van de vergoeding wordt jaarlijks op 1 juli aangepast op basis van de consumentenprijsindex van het voorafgaande jaar. De eerste aanpassing heeft plaats op 1 juli 2009.

Geen vermindering uitkering

De dienst Sociale Zaken en Arbeidsmarktbeleid (SOZA) brengt de vergoedingen die in het kader van sloop of herstructurering aan bewoners worden uitgekeerd niet in mindering op een door de gemeente verstrekte uitkering.

7.4.2 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen

De huurder die de huur opzegt na de peildatum, heeft recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, voor zover deze aanpassingen zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder, dan wel passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling. De vergoedingen worden vastgesteld overeenkomstig de bij verhuurder geldende ZAV-regeling.

7.5 Bevriezing huurverhoging

Bij uitvoering van het projecten blijft de huurprijs bevroren gedurende de periode vanaf de peildatum tot en met het tijdstip waarop de laatste woning behorend tot het project wordt gesloopt.

7.6 Huurgewenning bij definitief verhuizen

Voor huurders met een inkomen van maximaal 10% boven de maximale inkomensgrenzen van de huurtoeslag die door hun verhuizing worden geconfronteerd met een huurstijging bestaat er de mogelijkheid huurgewenning te krijgen. Op de regeling voor huurgewenning kan éénmaal gedurende 24 maanden aanspraak worden gemaakt.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huurders die in hun nieuwe woning huurtoeslag ontvangen en huurders die geen huurtoeslag ontvangen. Bij de huurgewenning wordt uitgegaan van de rekenhuur die gebruikt wordt voor de individuele huurtoeslag. De gewenning heeft alleen betrekking op de netto stijging van deze huur na aftrek van eventuele huurtoeslag. Indien huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag wordt er door de verhuurder van uitgegaan dat deze ook daadwerkelijk wordt aangevraagd.

De huurgewenning wordt aangevraagd bij de verhuurder van de woning die wordt verlaten. De huurgewenning wordt aangepast op 1 juli om rekening te houden met de huurverhoging en de aanpassing van de huurtoeslag. Verhuurder geeft aan wanneer huurder nieuwe gegevens moet inleveren.

Voor huurders met individuele huurtoeslag geldt de volgende regeling:

Er wordt uitgerekend wat het netto verschil is tussen de oude en de nieuwe huur. Van het gedeelte dat meer bedraagt dan € 19,- wordt het eerste jaar 100% vergoed en het tweede jaar 50%.

Voor huurders die geen individuele huurtoeslag ontvangen geldt de volgende regeling:

Er wordt uitgerekend wat het netto verschil is tussen de oude en de nieuwe huur. Van het gedeelte dat meer bedraagt dan € 76,- wordt het eerste jaar 100% vergoed en het tweede jaar 50%.

7.7 Vervangende nieuwbouw

Indien een complex gesloopt gaat worden, wordt onderzocht of bewoners kunnen terugkeren of voorrang kunnen krijgen bij de vervangende nieuwbouw.

8. Slotbepalingen

8.1 Koopwoningen

Als een huurder, die zijn oude woning vanwege sloop of ingrijpende verbetering zal moeten verlaten, belangstelling heeft voor een koopwoning, dan moet hij zich inschrijven bij makelaars en verkopers van woningen. Deze huurders hebben voorrang bij het uitbrengen van een bod op lege koopwoningen en vervangende nieuwboukoopwoningen, voor zover deze eigendom zijn van Woningstichting Buitenlust.

8.2 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.

8.3 Klachtencommissie

Individuele huurders kunnen zich wenden tot de bij de verhuurder bestaande klachtencommissie 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 klachtencommissie kan gaan zijn: het vaststellen van het zoekprofiel, het vaststellen van de technische noodzaak tot ontruiming, enz..

8.4 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 de gemeente, de huurdersorganisatie en de corporatie (iedere partij kiest één persoon) aan te wijzen onafhankelijke personen. Deze geschillencommissie doet uitspraak bij wege van bindend advies.

8.5 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 kunnen er bij wijzigingen in het sociaal statuut niet op achteruit gaan.

Aldus overeengekomen te Oegstgeest op 16 oktober 2008.

Namens de huurdersorganisatie

De heer A. Harsta
voorzitter

De heer N. van der Meij
secretaris

Namens Woningstichting Buitenlust

De heer J. Banga
directeur/bestuurder

Namens de gemeente Oegstgeest

De heer A.V. de Kok
wethouder