

Sociaal Statuut Den Haag bij actiegebiedaanwijzing 2023 - 2027



Bestemd voor de woningcorporaties Haag Wonen, Staedion, Hof Wonen en hun huurders in Den Haag

Staedion 




hof
wonen

HVS


Huurdersorganisatie Haag Wonen


huurdersraad
hof wonen

Inhoudsopgave

<u>Artikel 1</u>	Uitgangspunten	3
<u>Artikel 2</u>	Huurbeëindiging	3
	2.1 Opzegging van de huur	3
<u>Artikel 3</u>	Financiële regelingen	3
	3.1 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten	3
	3.2 Huurders die recht hebben op een verhuiskostenvergoeding	3
	3.3 Vergoedingen en tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen	4
	3.4 Verrekening van vergoedingen en tegemoetkomingen	4
	3.5 Huurverhoging	4
	3.6 Voorkoming van dubbele huurbetaling	4
<u>Artikel 4</u>	De herhuisvesting	4
	4.1 Communicatie en processtappen in het Sociaal Plan	4
	4.2 Informatie of huisbezoek	5
	4.3 Voorrangsverklaring	5
	4.4 Extra hulp / begeleiding	5
	4.5 Terugkeermogelijkheden	6
<u>Artikel 5</u>	Leefbaarheid	6
<u>Artikel 6</u>	Geldigheid en evaluatie	6
	Ondertekening deelnemende partijen	7
	Begripsbepalingen	8

Artikelen Sociaal Statuut

Artikel 1 Uitgangspunten

Het Sociaal Statuut heeft betrekking op renovaties en sloop van woningen waarbij de huurovereenkomst wordt opgezegd en de huurder de woning moet verlaten. Dit Sociaal Statuut geldt voor de woningcorporaties Staedion, Haag Wonen, Hof Wonen en hun huurders in Den Haag.

Dit Sociaal Statuut heeft tot doel de rechten en plichten van huurders en verhuurders op het moment van actiegebiedaanwijzing vast te leggen en de basisregels af te spreken met betrekking tot de herhuisvesting en vergoedingen.

De rechten en plichten uit dit Sociaal Statuut zijn van toepassing en van kracht vanaf het moment van ondertekening en treden in werking voor de huurders die na de datum van ondertekening een formele aankondiging herstructurering met huuropzegging vanwege 'dringend eigen gebruik' (hierna: de aankondiging) hebben ontvangen.

Daarnaast heeft dit Sociaal Statuut als doel om elk Sociaal Plan te voorzien van eenduidige en heldere communicatie tussen huurders en verhuurders. Aan de hand van dit Sociaal Statuut stellen de woningcorporaties samen met de huurdersvertegenwoordiging per project een Sociaal Plan op. Hierbij worden al bestaande afspraken tussen corporaties en hun huurdersorganisaties gerespecteerd.

De uitwerking van het Sociaal Statuut naar een Sociaal Plan wordt altijd getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving.

Artikel 2 Huurbeëindiging

2.1 Opzegging van de huur

De woningcorporaties moeten ervoor zorgen dat alle woningen voor de sloop of ingrijpende woningrenovatie echt leeg zijn. Minimaal zes maanden voor de vermoedelijke sloopdatum of aanvang van de ingrijpende woningrenovatie zal de woningcorporatie daarom de huurovereenkomst met de huurder opzeggen op grond van 'dringend eigen gebruik'. Voor de opzegtermijn geldt het bepaalde in de huurovereenkomst, in lijn met artikel 7:271 lid 5 BW.

Artikel 3 Financiële regelingen

3.1 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten

Na de aankondiging, ontstaat voor huurders het recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten (hierna: verhuiskostenvergoeding). Dit bedrag wordt jaarlijks door de Rijksoverheid als minimumbijdrage vastgesteld.

De woningcorporatie betaalt de verhuiskostenvergoeding in twee termijnen uit aan de huurder. In het Sociaal Plan worden de betalingscondities nader omschreven.

Met instemming van de huurdersvertegenwoordiging kan in het Sociaal Plan nadere invulling worden gegeven over wanneer de uitbetaling plaatsvindt.

3.2 Huurders die recht hebben op een verhuiskostenvergoeding

De verhuiskostenvergoeding wordt eenmalig verstrekt aan de huurder van de woning, die op het moment van de aankondiging op dat adres staat ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) en een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft met de woningcorporatie. Op schriftelijk verzoek van de huurder kan de woningcorporatie de

verhuiskostenvergoeding verdelen over de huurder en eventuele medehuurlers. Per woning is het totaalbedrag aan verhuiskostenvergoedingen niet hoger dan het bedrag dat is genoemd in artikel 3.1.

Huurders die gehuisvest zijn met een tijdelijke huurovereenkomst*, of een huurovereenkomst onder een vergunning in het kader van de Leegstandwet, komen niet in aanmerking voor een verhuiskostenvergoeding.

3.3 Vergoedingen en tegemoetkomingen voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Vaak heeft een huurder in de woning extra voorzieningen aangebracht, die de woningcorporaties Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) noemen. De woningcorporaties hanteren een eigen ZAV-beleid waarin een regeling voor vergoedingen of tegemoetkomingen is vastgesteld.

3.4 Verrekening van vergoedingen en tegemoetkomingen

De in artikel 3.1 en 3.3 vermelde vergoedingen en tegemoetkomingen zijn bestemd voor de verhuizing en herinrichting en komen volledig ten goede aan de huurder. Verrekening vindt plaats in het geval de woningcorporatie dringende redenen heeft om hiervan af te wijken. Verrekening gebeurt in dat geval zo mogelijk na overleg met de huurder. Verrekening van de verhuiskostenvergoeding met de afrekening servicekosten over het lopende boekjaar is toegestaan.

3.5 Huurverhoging

Na de aankondiging wordt de huur niet meer verhoogd.

3.6 Voorkoming van dubbele huurbetaling

Om te voorkomen dat de huurder dubbele huur heeft, mag de huurder maximaal een maand kosteloos over de oude woning beschikken. Dit betekent dat de huurder een vergoeding ter hoogte van een maand huur ontvangt.

Artikel 4 De herhuisvesting

De huurder heeft tijd nodig om vervangende woonruimte te vinden. Daarom worden huurders tijdig geïnformeerd over de herstructureringsplannen of ingrijpende woningrenovatie in het geval waarbij de huurovereenkomst wordt opgezegd.

4.1 Communicatie en processtappen in het Sociaal Plan

Goede informatie en communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces. De woningcorporaties hebben de inspanningsverplichting om huurders na de aankondiging op een goede manier te betrekken en te informeren over dit besluit tot voorgenomen sloop of renovatie van de woning met opzegging van de huurovereenkomst.

Ook na het genomen besluit tot sloop of renovatie van de woning worden huurders in een zo vroeg mogelijk stadium geïnformeerd over wat hen en de buurt te wachten staat. De verhuurder overlegt periodiek met de bewonersvertegenwoordiging en informeert de bewoners zolang het herhuisvestingsproces loopt.

De bewonerscommissie is volgens de Wet op het overleg huurders en verhuurder (Overlegwet) en de participatie of samenwerkingsovereenkomst bij wooncomplex aangelegenheden de overlegpartner van de woningcorporatie. Dit betreft zowel gevraagd advies bij onderwerpen die in de wet en mogelijk ook in een participatieovereenkomst zijn vastgelegd, als ongevraagd advies over overige onderwerpen. De woningcorporatie kan een advies van de bewonerscommissie (deels) overnemen of gemotiveerd afwijzen.

De woningcorporatie en de bewonerscommissie maken afspraken over de informatie die huurders ontvangen, over de voortgang en de uitvoering van het project/proces.

* Aan huurders met een tijdelijke huurovereenkomst voor bepaalde tijd met einddatum na afloop van de actiegebiedaanwijzing, wordt een passende regeling geboden. Een tegemoetkoming in de (verhuis)kosten kan daarvan onderdeel uitmaken.

Bij het ontbreken van een bewonerscommissie heeft de woningcorporatie een inspanningsverplichting om samen met de huurdersorganisatie(s) de totstandkoming van een bewonerscommissie en/of een andere vorm van huurders vertegenwoordiging te bevorderen. Ingeval dit niet lukt is de huurdersorganisatie de overlegpartner voor het Sociaal Plan. Ingeval er met de bewonersvertegenwoordiging geen overeenstemming over het sociaal plan bereikt wordt, vervalt het adviesrecht aan de huurdersorganisatie in het belang van alle huurders.

4.2 Informatie of huisbezoek

De woningcorporaties hebben de inspanningsverplichting om huurders zo tijdig en goed mogelijk te informeren. De huurders worden voor de aanwijzing van het actiegebied bezocht door een medewerker van de desbetreffende woningcorporatie. Bij dit bezoek mag de huurder zich laten ondersteunen door een adviseur. Als daar kosten aan verbonden zijn is dat voor rekening van de huurder.

Dit bezoek heeft tot doel:

- verstrekken van informatie over de herhuisvesting;
- inventariseren van de woonwensen van de huurder met een reguliere huurovereenkomst;
- gezamenlijk invullen van de aanvraag voorrangsverklaring;
- in kaart brengen eventuele knelpunten;
- verstrekken van informatie over het geldende woonruimteverdeling systeem;
- verstrekken van informatie – voor zover van toepassing – over toekomstige actiegebieden;
- uitnodiging om deel te nemen aan een bewonersvertegenwoordiging.

4.3 Voorrangsverklaring

Burgemeester en Wethouders van Den Haag verlenen een voorrangsverklaring aan huurders (herstructureringskandidaten) conform de geldende Huisvestingsverordening.

Met de toegekende voorrangsverklaring zoekt de huurder zelfstandig naar passende woonruimte volgens de regels van het woonruimteverdeling systeem. Eventuele inschrijfkosten bij Woonnet Haaglanden en leges uittreksel BRP, zijn voor rekening van de woningcorporatie.

Voorts zijn de geldende regionale uitvoeringsregels, de passendheidstoets en de Europaregeling (inkomenstoets) van toepassing.

4.4 Extra hulp / begeleiding

Herhuisvesting is een ingrijpend proces. De woningcorporatie en de huurdersvertegenwoordiging maken desgewenst afspraken over de ondersteuning die de woningcorporatie biedt aan de betrokken huurders. Dit wordt vastgelegd in het Sociaal Plan.

De woningcorporatie zal in overleg met betreffende huurder de verhuizing zo goed als mogelijk begeleiden. Ook voor wat betreft bijvoorbeeld het aanvragen van huurtoeslag en WMO-voorzieningen kan de huurder geïnformeerd worden door de woningcorporatie.

Er kunnen echter ook situaties zijn, waarbij individuele huurders toch in de knel kunnen komen. Dan zijn er in alle redelijkheid en billijkheid, mogelijkheden om tot een oplossing te komen.

Per project/proces kan een Sociale Commissie worden gevormd, bestaande uit ten minste afgevaardigden van de huurdersorganisatie en de woningcorporatie. Zij beoordelen de individuele knelpunten en bemiddelen daar waar nodig.

Huurders met een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring, kunnen rekenen op hulp van de corporatie bij het vinden van een passende woning.

4.5 Terugkeermogelijkheden

Corporaties spannen zich in voor huurders die aangeven dat zij terug willen keren naar hun wijk of stadsdeel. Corporaties onderzoeken de mogelijkheden en informeren de huurders daarover. Terugkeer naar het nieuw ontwikkelde wooncomplex is niet gegarandeerd. Eventuele mogelijkheden voor terugkeer naar het nieuw ontwikkelde wooncomplex worden in het Sociaal Plan op complexniveau vastgelegd.

Huurders kunnen schriftelijk aan de woningcorporatie kenbaar maken dat zij gebruik willen maken van de spijtoptantenregeling binnen twee jaar na de acceptatie van de woning.

De spijtoptantenregeling houdt in dat een herstructureringskandidaat recht heeft op teruggave van inschrijfduur bij Woonnet Haaglanden, wanneer hij binnen twee jaar na acceptatie van de woning zich weer inschrijft als woningzoekende bij Woonnet Haaglanden. Van deze regeling kan eenmalig en ten behoeve van één verhuizing gebruik worden gemaakt.

Spijtoptanten moeten voldoen aan de geldende lokale en regionale regels en wetgeving (onder andere de passendheidstoets) om in aanmerking te kunnen komen voor terugkeer in bestaande bouw of nieuwbouw in hun oude wijk. De woningcorporatie houdt een register bij van geïnteresseerden. Spijtoptanten worden geïnformeerd over de terugkeermogelijkheden, maar zijn zelf verantwoordelijk voor het reageren op aanbod via Woonnet Haaglanden.

Artikel 5 Leefbaarheid

De betrokken partijen vinden het van belang dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is en zetten zich tot aan de sloop in voor de leefbaarheid van het wooncomplex. De woningcorporatie en huurdersvertegenwoordiging maken hierover nadere afspraken, die worden vastgelegd in een Sociaal Plan.

Artikel 6 Geldigheid en evaluatie

Dit Sociaal Statuut is geldig voor de termijn van vijf jaar. Of zo veel langer als nodig is om tot een opvolgend Sociaal Statuut te komen. Het Sociaal Statuut wordt aan het einde van de looptijd geëvalueerd. Daarin worden ook de Sociaal Plannen uit de voorliggende periode gedeeld en besproken. Op basis van de evaluatie wordt, indien nodig, een nieuw Sociaal Statuut opgesteld. Als binnen deze vijf jaar externe factoren, gewijzigde wet- en regelgeving, of knelpunten in de uitvoering aanleiding geven tot vroegtijdige wijzigingen en/of aanpassingen, is het mogelijk om het bestaande Sociaal Statuut tussentijds aan te passen.

Ondertekening deelnemende partijen

Aldus is het Sociaal Statuut Den Haag bij actiegebiedaanwijzing vastgesteld op 13 januari 2023 en overeengekomen met de hierna genoemde partijen, zijnde vertegenwoordigd door vermelde personen:

Stichting Hof Wonen



De heer M. van der Zwan
Manager Wonen

Stichting Huurdersraad Hof Wonen



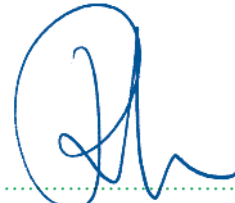
De heer R.J.S. Kwakkelstein
Voorzitter

Stichting Staedion



Mevrouw M. Stam
Directeur Wonen & Samenleven

Huurdersvereniging Staedion



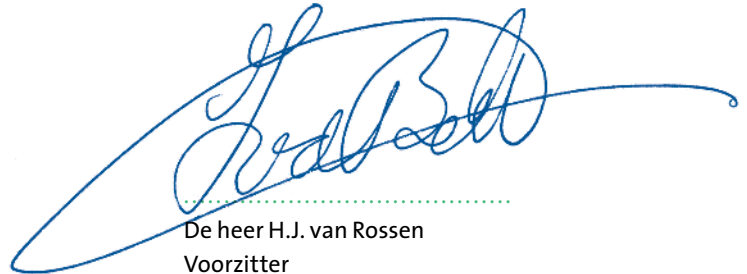
De heer R. Klein
Voorzitter

Woningstichting Haag Wonen



Mevrouw S. van der Steen
Directeur Wonen

Huurdersorganisatie Haag Wonen



De heer H.J. van Rossen
Voorzitter

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen zijn bedoeld ter verduidelijking van de communicatie bij een actiegebiedaanwijzing.

Aankondiging

De brief waarin de corporatie het besluit van voorgenomen sloop of renovatie met beëindiging van huurovereenkomst vanwege dringend eigen gebruik aankondigt. Op dat moment zijn de rechten en plichten uit dit Sociaal Statuut van toepassing en van kracht.

Actiegebied

Een gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woningen vrij van bewoning te maken, zodat sloop of renovatie van de woningen kan plaatsvinden.

Actiegebiedaanwijzing

Het moment waarop de gemeente het plangebied tot actiegebied aanwijst. Na de aanwijzing worden stadsvernieuwingsurgenties verstrekt. De actiegebiedaanwijzing heeft een start- en einddatum. Tot een actiegebiedaanwijzing wordt besloten door College van Burgemeester en Wethouders op verzoek van de woningcorporatie en wordt gepubliceerd door de gemeente.

Bewoner

Een persoon die in een woning in een wooncomplex in het actiegebied woont. Voor de bewoner, niet zijnde huurder, gelden de rechten en plichten van het Sociaal Statuut niet. Zie ook het begrip 'huurder'.

Bewonerscommissie

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex (artikel 1g Overlegwet).

Herhuisvesting

De activiteiten van de huurder om een andere woning te kiezen en vervolgens naar die vervangende woning te verhuizen. Daarbij bieden de woningcorporaties desgewenst ondersteuning. De woningcorporatie stelt een verhuiskostenvergoeding beschikbaar.

Herstructurering

Het slopen of renoveren met opzeggen van de huurovereenkomst.

Herstructureringskandidaat

Huurder van een woning die ligt binnen het (toekomstig) actiegebied.

Herstructureringsplan

Plan tot sloop of renovatie van een of meerdere wooncomplexen in een bepaald gebied.

Huurbeëindiging

Het opzeggen van de huurovereenkomst door de woningcorporatie op grond van 'dringend eigen gebruik' in verband met sloop of renovatie.

Huurder

De persoon die een huurovereenkomst voor een onbepaalde tijd heeft gesloten met een woningcorporatie, voor een woning binnen haar bezit. De huurder heeft een huisvestigingsvergunning en is ingeschreven in de Basis Registratie Personen op een adres in het actiegebied, op het moment van aankondiging. De rechten en plichten van het Sociaal Statuut worden verleend aan de huurder.

Huurdersorganisatie

Vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders (artikel 1f Overlegwet). De huurdersorganisatie is een representatieve vertegenwoordiging van huurders en/of bewonerscommissies van een woningcorporatie en behartigt met name het complex overstijgende niveau.

Huurdersvertegenwoordiging

De overlegpartner vanuit de huurders van de woningcorporatie bij het opstellen van een Sociaal Plan. Dit kan een lokale groep zijn bestaande uit huurders of bewoners die optreedt namens de bewoners van het complex, zoals een bewonerscommissie, een klankbordgroep of een contactgroep. Indien een lokale groep ontbreekt, is de huurdersorganisatie de overlegpartner. Deze lokale groep komt tot een plan met de woningcorporatie. Als er geen lokale groep is, treedt de corporatie in overleg met de huurdersorganisatie om tot een plan te komen.

Inspanningsverplichting

Een toezegging van de woningcorporatie om zich in te spannen om een bepaald resultaat te bereiken, zoals opgenomen in de artikel 4.1 en 4.2, maar zonder dat dit resultaat gegarandeerd is.

Medehuurder

Medehuurders staan gezamenlijk als huurder geregistreerd; er staan twee namen en twee handtekeningen op de huurovereenkomst, of een aanvraag medehuur is schriftelijk geaccordeerd. De echtgenoot en de geregistreerde partner zijn van rechtswege medehuurder.

Een persoon, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder voert en de woning als hoofdverblijf heeft, kan ook een medehuurder worden. Een potentiële medehuurder moet ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen op het adres van de huurder.

Een potentiële medehuurder kan een aanvraag doen bij de corporatie om medehuurder te worden. Na akkoord van de corporatie staat deze persoon officieel als medehuurder geregistreerd.

Renovatie

Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan (artikel 220 lid 2 Boek 7 BW). Renovatie zal in het algemeen leiden tot een toename van het woongenot als gevolg daarvan. Dit is de maatstaf om te bepalen of überhaupt sprake is van renovatie.

In dit Sociaal Statuut betreft het renovatie waarbij de voortzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is.

Sloop

Het afbreken van een wooncomplex in een actiegebied.

Sociaal Plan

De woningcorporatie stelt samen met de huurdersvertegenwoordiging het Sociaal Plan op. Het vaststellen van het Sociaal Plan gebeurt met de huurdersvertegenwoordiging. Het Sociaal Plan is de uitwerking op maat van het Sociaal Statuut voor het betreffende wooncomplex in een actiegebied.

Sociale Commissie

Een commissie die bestaat uit ten minste een afgevaardigde van de huurdersorganisatie en een vertegenwoordiger van de woningcorporatie in gelijke

verhouding, eventueel aangevuld met een onpartijdige derde. De Sociale Commissie bemiddelt bij problemen. Eventuele instelling en invulling wordt geregeld in het Sociaal Plan.

Spijtoptantenregeling

Binnen twee jaar na verhuizing kan de huurder zich opnieuw inschrijven bij Woonnet Haaglanden voor andere woonruimte met behoud van zijn oude woonduur / rangorddatum. Door deze regeling kan de huurder terugkeren in de wijk met een nieuwe huurovereenkomst. Voor de terugkeer wordt geen extra vergoeding verstrekt. Deze tijdelijke (extra) inschrijfduur geldt tot uiterlijk twee jaar na de verhuizing en alleen na de eerste verhuizing binnen deze twee jaar (Spelregels Woonruimteverdeling Sociale Verhuurders Haaglanden, artikel 5).

Terugkeermogelijkheid

Eventuele mogelijkheden voor terugkeer naar het complex of nieuwbouw in de wijk of buurt, worden in het Sociaal Plan op complexniveau vastgelegd.

Tijdelijke verhuur

Tijdelijke verhuur is mogelijk op basis van de Leegstandwet, op basis van artikel 7:271 lid 1 BW aan de doelgroepen uit artikel 22a RTIV en op basis van specifieke doelgroep-contracten.

- **Leegstandwet**
Huurcontracten op basis van de Leegstandwet duren zolang als is overeengekomen in de betreffende huurovereenkomst en kennen een opzegtermijn van 3 maanden.
- **Wet doorstroming huurmarkt**
Bij tijdelijke contracten voor de duur van twee of vijf jaar op grond van de Wet doorstroming huurmarkt zijn er geen opzeggingsmogelijkheden. De opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' (in geval van sloop) is niet van toepassing op dat soort contracten. Die kan de verhuurder alleen tussentijds opzeggen met wederzijds goedvinden van de huurder.
- **Specifieke doelgroep contracten**
Een campuscontract (voor studenten) en een promovendi-contract zijn contracten voor onbepaalde tijd, die de verhuurder kan opzeggen op grond van dringend eigen gebruik.

Verhuiskostenvergoeding

Een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding is door de

Minister vastgesteld en wordt jaarlijks voor 1 maart geïndexeerd. Huurders krijgen deze vergoeding als ze moeten verhuizen vanwege sloop of ingrijpende renovatie.

Voorrangsverklaring

Een beschikking van de gemeente waarmee de huurder met voorrang kan reageren op het aanbod sociale huurwoningen via Woonnet Haaglanden. Ook staat hierin voor welk type woningen de voorrang geldt.

Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)

De wet geeft de huurdersorganisatie en bewonerscommissie onder andere recht op informatie, overleg en advies.

Woningcorporatie

Toegelaten instelling, verhuurder van met name sociale huurwoningen.

Wooncomplex

Een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen wooneenheden (woningen) welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen in de administratie van de woningcorporatie.

Zelf aangebrachte voorziening (ZAV)

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering of toevoeging aan de woning met schriftelijke toestemming van en registratie bij de woningcorporatie.

