

Sociaal Statuut Leiden

Inhoud	Bladzijde
Overwegingen	2
1. Begripsbepaling	3
2. Voorlichting en begeleiding	5
3. Stadsvernieuwingsurgentie	7
4. Woningverbetering	8
5. Woningverbetering met kortdurende uithuisplaatsing	9
6. Woningverbetering met langdurende uithuisplaatsing	11
7. Sloop	13
8. Slotbepalingen	15

SOCIAAL STATUUT LEIDEN

Ondergetekenden,

- Huurders Belangen Vereniging Leiden;
 - Huurders Organisatie Ons Doel;
 - de Huurders Belangenvereniging De Eendracht
 - Woningbouwvereniging De Sleutels van Zijl en Vliet,
 - Woningstichting Ons Doel
 - Portaal Woonstichting
- hebben het navolgende Sociaal Statuut opgesteld.

De Gemeente Leiden heeft kennis genomen van de inhoud.

Dit Sociaal Statuut is opgesteld

- om de ingrijpende gevolgen voor individuele huurders 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.

Fiattering

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

b. Huurder

De huurder is de persoon die in het bezit is van een huurovereenkomst van een woningcorporatie voor onbepaalde tijd, 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.

c. 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.

d. Huurprijs

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

e. Inschrijfwaarde

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

f. 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.

g. Peildatum

De peildatum is essentieel bij het bepalen of huurders wel of niet in aanmerking komen voor vervangende woonruimte, vergoedingen en faciliteiten. De peildatum is de datum waarop de herhuisvesting van huurders start. Bij sloop is dit het moment waarop het 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 zes 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.

h. Sloop

Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt.

i. Sloopbesluit

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

j. 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.

k. 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 stadsvernieuwingsurgentieverklaring die geldig is vanaf de peildatum tot de datum 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.

l. Verbeterbesluit

Een door de verhuurder genomen besluit om woningen ingrijpend te verbeteren. Wanneer door samenvoeging woningen verdwijnen dan is er sprake van een sloopbesluit.

m. Wijk

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

n. 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.

o. WMO

De (voorgenomen) Wet Maatschappelijke Ondersteuning wordt vanaf 2007 stapsgewijs ingevoerd. Voor elke stap is toestemming van de Tweede Kamer nodig. Per 1 januari 2007 gaan de volgende wetten en voorzieningen over 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).

p. 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.

q. 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.

r. 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.

q. 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.

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.

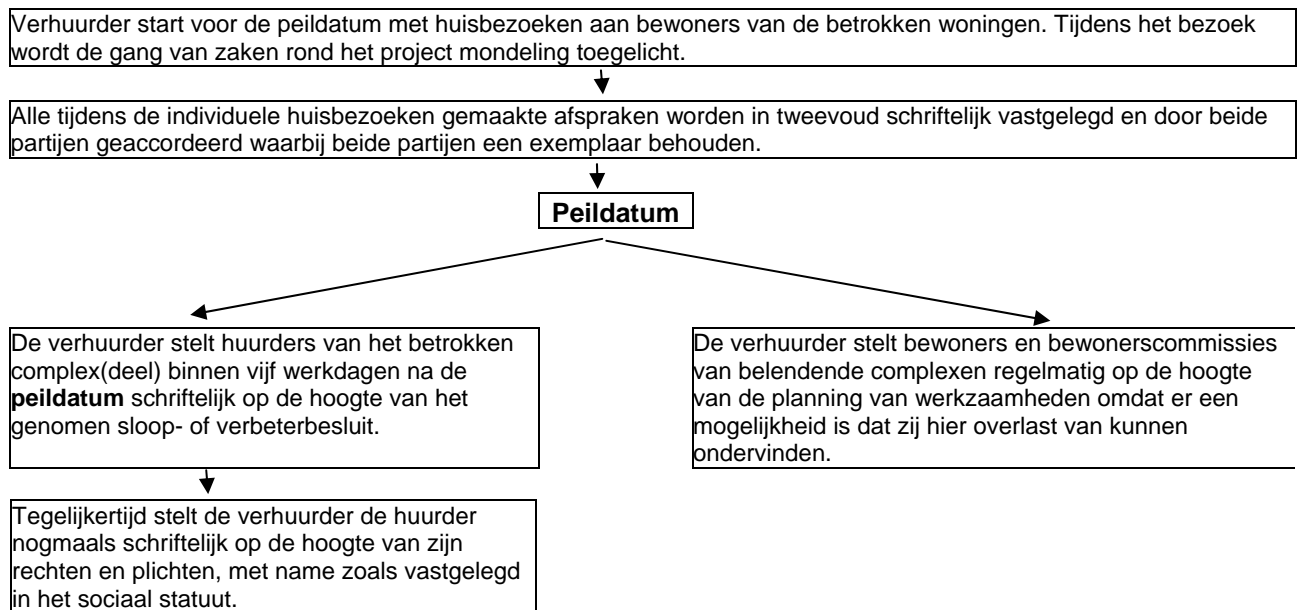
Voorafgaand aan informatie naar de huurders wordt de huurdersorganisatie geïnformeerd over de voorgenomen projecten zodat men vroegtijdig betrokken kan worden bij de planvorming.

Daarna worden de huurders geïnformeerd. Woningzoekenden kunnen deze informatie gebruiken om te voorkomen dat zij later opnieuw met herhuisvesting te maken krijgen. Dit heeft ook gevolgen voor de vergoedingen waar aanspraak op wordt gedaan.

Huurders zullen bij woningverbetering zo vroeg mogelijk geïnformeerd en betrokken worden zodat zij betrokken worden mede in de 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



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 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 om stadsvernieuwingsurgente uit zijn bezit tijdig, passend en zoveel mogelijk naar tevredenheid van de huurders te huisvesten. Dit laat onverlet hetgeen bepaald is in Hoofdstuk 3 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 sloopbesluit 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 Leiden 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 minimaal gelijk aan grootte en woningtype van de woning die de huurder gedwongen moet verlaten. Het zoekprofiel komt minimaal overeen met de passendheidseisen van artikel 12 van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 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.

4. Ingrijpende woningverbetering

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. 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 er noodvoorzieningen getroffen kunnen worden. Deze regeling geldt ook in gevallen van ingrijpend groot onderhoud.

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

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 en/of huurdersorganisaties over de duur van het totale project en eventuele deelprojecten.

Verhuurders verplichten zich om te komen tot een integrale aanpak. De vergoedingen worden dus ook gegeven 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 ingrijpende woningverbetering.

Indien sprake is van planmatig ingrijpende woningverbetering waaruit onvermijdbare herinrichtingskosten voortvloeien zal de corporatie de huurder hiervoor compenseren. De compensatie is opgebouwd uit drie componenten:

1. vergoeding voor **eigendommen** van de huurder, die schade oplopen door de ingreep. Compensatie is een geldelijke vergoeding.
2. vergoeding voor het niet kunnen **gebruiken** van delen van de **woning**. De compensatie is een tijdelijke aanpassing of restitutie van de huurprijs op basis van het Woning Waarderings Systeem.
3. vergoeding voor overlast tijdens de verbouwing in en om de woning, derving van het ongestoord **woongenot**. De compensatie is een tijdelijke aanpassing van de huurprijs.

Deze vergoedingen staan los van eventuele vergoedingen voor vermijdelijke schade en de vergoeding voor overschrijding van de renovatieperiode.

De vergoeding geldt ook als slechts een gedeelte van de huurders (vrijwillig) kiest voor woningverbetering. De vergoeding kan binnen een complex variëren al naar gelang de grootte van de ingreep.

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.

De huurder ontvangt in dit geval een aanvullende vergoeding minimaal conform de afspraken uit 4.5.1.

Deze vergoeding wordt uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de termijn van uitvoering is overschreden.

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 heeft de huurder aanspraak op de regelingen uit dit hoofdstuk.

Afspraken tussen huurder en verhuurder worden schriftelijk vastgelegd en door beiden geaccordeerd. Per project maken de 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 woningverbetering hun woning moeten ontruimen 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. Indien wordt gekozen voor een gestoffeerde woning zorgt de verhuurder voor het verhuizen van benodigd meubilair en huisraad. Hiertoe worden verhuisdozen beschikbaar gesteld, die de huurder zelf moet inpakken.

Er zal met iedere huurder individueel overlegd worden welke vorm van tijdelijke herhuisvesting het meest passend is. Indien de huurder gebruik maakt van vervangende woonruimte van de corporatie draagt de corporatie zorg voor de opslag van huisraad voor die vertrekken waar de werkzaamheden plaats vinden. De huurbetalingsverplichting van de eigen woning blijft gehandhaafd. De corporatie draagt de kosten van het verhuizen en de vervangende woonruimte.

De corporatie draagt zorg voor de opslag van huisraad voor die vertrekken waar de werkzaamheden plaats vinden.

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.

Indien sprake is van planmatig ingrijpende woningverbetering waaruit onvermijdbare herinrichtingskosten voortvloeien zal de corporatie de huurder hiervoor compenseren. De compensatie bestaat uit een vergoeding voor **eigendommen** van de huurder, die schade oplopen door de ingreep. Compensatie is een geldelijke vergoeding.

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

5.5.2 Vergoeding voor kortdurende uithuisplaatsing.

Vergoeding: (prijspeil 1 juli 2006)

Huurder organiseert zelf vervangende woonruimte

Tijdsduur uithuisplaatsing:	Vergoeding	Opmerking
Tot en met 1 kalendermaand	€ 509,-	
Meer als 1, maximaal 2 kalendermaanden	Maximaal € 1.017,-	Vergoeding naar rato, minimaal € 509,-
Meer als 2, maximaal 3 kalendermaanden	Maximaal € 1.526,-	Vergoeding naar rato, minimaal € 1.017,-

Huurder maakt gebruik van vervangende woonruimte georganiseerd door verhuurder

Tijdsduur uithuisplaatsing:	Vergoeding
Tot en met 1 kalendermaand	€ 204,-
Meer als 1, maximaal 2 kalendermaanden	€ 356,-
Meer als 2, maximaal 3 kalendermaanden	€ 509,-

De vergoedingen worden binnen 15 werkdagen na de uithuisplaatsing aan de huurder betaald.

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

5.5.3 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. 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 heeft 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 de 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.

6.3 Stadsvernieuwingsurgentie

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

6.4 Wisselwoning

Huurders, die vanwege woningverbetering hun woning tijdelijk moeten ontruimen 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. Indien wordt gekozen voor een gestoffeerde woning zorgt de verhuurder voor het verhuizen van benodigd meubilair en huisraad. Hiertoe worden verhuisdozen beschikbaar gesteld, die de huurder zelf moet inpakken.

Per project zal met iedere huurder individueel overlegd worden welke vorm van tijdelijke herhuisvesting het meest passend is. Indien de huurder gebruik maakt van vervangende woonruimte van de corporatie draagt de corporatie zorg voor de opslag van huisraad voor die vertrekken waar de werkzaamheden plaats vinden. De huurbetalingsverplichting van de eigen woning blijft gehandhaafd. De corporatie draagt de kosten van het verhuizen en de vervangende woonruimte.

De corporatie draagt zorg voor de opslag van huisraad voor die vertrekken waar de werkzaamheden plaats vinden.

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

6.5 Vergoedingsregeling

6.5.1 Vergoeding bij langdurige of definitieve uithuisplaatsing en-sleep.

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:

1. Vergoeding inschrijfkosten woonruimteverdelingssysteem indien de huurder definitief wenst te verhuizen;
2. Vergoeding laatste maand huur indien de huurder definitief wenst te verhuizen;
3. Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten.

Ad 1. Vergoeding inschrijfkosten woonruimte verdelingssysteem

De kosten van eventuele inschrijving voor één woonruimteverdelingssysteem 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 een maand dubbele huur, scheldt de verhuurder bij aanvaarding van een andere woning de laatste maand huur van de achter te laten woning kwijt.

Ad 3. Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.

Indien de huurovereenkomst wegens ingrijpende woningverbetering wordt beëindigd komen de huurders in aanmerking voor een vergoeding. Bij ingrijpende woningverbetering ligt de grondslag voor de vergoeding in art. 11g van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

De vergoeding wordt in twee keer betaald. Het eerste deel bedraagt € 4.000,- en wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen nadat de oude huurovereenkomst (schriftelijk) is opgezegd, dan wel als de huurder zich (schriftelijk) bereid heeft verklaard de woning op een vastgestelde datum te zullen verlaten. Het resterende deel van de vergoeding ontvangt huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de oude woning.

Voorwaarde voor de vergoeding is dat de huurder de woning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade oplevert. Verhuurder geeft bij een inspectie aan hoe de huurder de woning moet opleveren en wat de eventuele kosten zijn wanneer de huurders hieraan niet voldoet. Wordt een woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan is verhuurder gerechtigd deze kosten te verrekenen met de tweede termijn van 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 bedraagt € 5.085,- (prijspeil 1 juli 2006)).

Samenvatting vergoedingsregeling

Inschrijfkosten woonruimte verdelingssysteem	€ 25,00 (bij verlenging + € 5,00)
Vergoeding laatste maand huur	individueel bepaald
Verhuis- en herinrichtingskosten	€ 5.085,-

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

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.

6.5.2 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.

6.6 Bevriezing huurverhoging

Bij uitvoering van herstructureringsprojecten 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.

6.7 Huurgewenning bij definitief verhuizen

Huurgewenning is een vangnet voor een extreme huursprong bij een ongewenste verhuizing. De huurgrenzen zijn ingepast omdat het financieren van een wooncarrière niet de bedoeling van deze regeling is.

Werkingsgebied:

Huurgewenning kan voor bewoners met een belastbaar inkomen tot €33.000* van toepassing zijn als de netto huursprong, inclusief huurtoeslag, ten minste 50% van de oude huur bedraagt.

Huurgewenning wordt tot de huurgrenzen van de huurtoeslag uitgekeerd. Voor 2006 is dit:

<i>Maximale huurgrens <23 jaar</i>	€ 339,08
<i>Aftoppingsgrens 1 en 2 personen</i>	€ 485,33
<i>Aftoppingsgrens 3 en meer personen</i>	€ 520,12

Deze bedragen worden jaarlijks herzien aan de hand van de huurgrenzen zoals bepaald in de huurtoeslag.

Vergoeding:

Verhuurder en huurderorganisatie kunnen per project afspraken maken over huurgewenning. De corporaties kennen de volgende minimum standaard regeling:

De huurgewenningsbijdrage bedraagt het eerste jaar 75% van het netto verschil tussen oude en nieuwe huur. Het tweede jaar 50% en het derde jaar 25%. Deze bijdrage wordt vastgesteld op het moment van verhuizen, de bedragen worden niet geïndexeerd. Uitkering vindt in overleg plaats, in principe per kwartaal.

* Deze inkomens grens is gekoppeld aan de inkomensgrens uit het wetsvoorstel "modernisering huurbeleid".

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 of huurders wel of niet in aanmerking komen 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 gemeentelijk 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 het gevolgen hiervan. De compensatie is opgebouwd uit de volgende componenten:

1. Vergoeding inschrijfkosten woonruimte verdelingssysteem
2. Vergoeding laatste maand huurprijs
3. Vergoeding verhuis- en herinrichtingskosten

Ad 1. Vergoeding inschrijfkosten woonruimte verdelingssysteem .

De kosten van eventuele inschrijving voor één woonruimteverdelingsysteem 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.

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

Ad 3. Vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten.

Indien de huurovereenkomst wegens sloop wordt beëindigd komen de huurders in aanmerking voor een vergoeding. Bij sloop ligt de grondslag voor de vergoeding in art. 7:275 van het Burgerlijk wetboek.

De vergoeding wordt in twee keer betaald. Het eerste deel bedraagt € 4.000,- en wordt in beginsel uitgekeerd binnen 15 werkdagen nadat de oude huurovereenkomst (schriftelijk) is opgezegd dan wel als de huurder zich (schriftelijk) bereid heeft verklaard de woning op een vastgestelde datum te zullen verlaten. Het resterende deel van de vergoeding ontvangt huurder binnen 15 werkdagen na het inleveren van de sleutels van de oude woning.

Voorwaarde voor de vergoeding is dat de huurder de woning compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade oplevert. Verhuurder geeft bij een inspectie aan hoe de huurder de woning moet opleveren en wat de eventuele kosten zijn wanneer de huurders hieraan niet voldoet. Wordt een woning niet volgens deze normen opgeleverd, dan is verhuurder gerechtigd de **ze** kosten te verrekenen met de tweede termijn van 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 bedraagt € 5.000,- (prijspeil 1 juli 2005).

Samenvatting vergoedingsregeling

Inschrijfkosten woonruimte verdelingssysteem	€ 25,00 (bij verlenging + € 5,00)
Vergoeding laatste maand huur	individueel bepaald
Verhuis- en herinrichtingskosten	€ 5.085,-

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

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

Huurgewenning is een vangnet voor een extreme huursprong bij een ongewenste verhuizing. De huurgrenzen zijn ingepast omdat het financieren van een wooncarrière niet de bedoeling van deze regeling is.

Werkingsgebied:

Huurgewenning kan voor bewoners met een belastbaar inkomen tot € 33.000* van toepassing zijn als de netto huursprong, inclusief huurtoeslag, ten minste 50% van de oude huur bedraagt.

Huurgewenning wordt tot de huurgrenzen van de huurtoeslag uitgekeerd. Voor 2006 is dit:

<i>Maximale huurgrens <23 jaar</i>	€ 339,08
<i>Aftoppingsgrens 1 en 2 personen</i>	€ 485,33
<i>Aftoppingsgrens 3 en meer personen</i>	€ 520,12

Deze bedragen worden jaarlijks herzien aan de hand van de huurgrenzen zoals bepaald in de huurtoeslag.

Vergoeding:

Verhuurder en huurderorganisatie kunnen per project afspraken maken over huurgewenning. De corporaties kennen de volgende minimum standaard regeling:

De huurgewenningsbijdrage bedraagt het eerste jaar 75% van het netto verschil tussen oude en nieuwe huur. Het tweede jaar 50% en het derde jaar 25%. Deze bijdrage wordt vastgesteld op het moment van verhuizen, de bedragen worden niet geïndexeerd. Uitkering vindt in overleg plaats, in principe per kwartaal.

* Deze inkomens grens is gekoppeld aan de inkomensgrens uit het wetsvoorstel "modernisering huurbeleid".

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 in de wijk en vervangende nieuwbouwkoopwoningen, voor zover deze eigendom zijn van de verhuurders die dit sociaal statuut ondertekenen.

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 geschillen commissie.

8.3 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 het zoekprofiel en het vaststellen of ontruiming technisch noodzakelijk is.

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 huurdersorganisaties en de corporaties (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.

Huurders die al een stadsvernieuwingsurgentie bezitten kunnen er bij wijzigingen in het sociaal statuut niet op achteruit gaan.

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.

Aldus overeengekomen te Leiden op xx januari 2007,

Namens de huurdersorganisaties:

Huurders Belangen Vereniging Leiden

mevrouw C.H.P. Mulder
voorzitter

Huurders Belangenvereniging de Eendracht

mevrouw F.C. Magez
voorzitter

Huurders Organisatie Ons Doel

de heer A. Kleijwegt
voorzitter a.i.

Namens de woningcorporaties:

Portaal Leiden

de heer A.J. de Boer
directeur

Woningbouwvereniging De Sleutels van Zijk
en Vliet

mevrouw M.J.A. Visser
directeur

Woningstichting Ons Doel

mevrouw M.M. Glaser
directeur-bestuurder

Voor gezien

Namens de gemeente Leiden

de heer M.J.D. Witteman
wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen