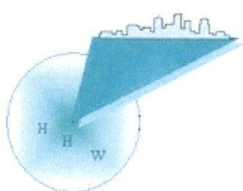


# Sociaal Statuut Den Haag

*bij actiegebiedaanwijzing 2018 - 2022*

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



LANDELIJKE  
HUURDERS  
R A A D  
V E S T I A

HVS  
HUURDERSVERENIGING STAEDION

Staedion 



VESTIA



## Inhoudsopgave

|                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Inhoudsopgave .....                                                                     | 2 |
| Artikelen Sociaal Statuut.....                                                          | 3 |
| Artikel 1 Uitgangspunten.....                                                           | 3 |
| Artikel 2 Huurbeëindiging .....                                                         | 3 |
| 2.1 Opzegging van de huur .....                                                         | 3 |
| Artikel 3 Financiële regelingen .....                                                   | 4 |
| 3.1 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten.....                                | 4 |
| 3.2 Huurders die recht hebben op de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten ... | 4 |
| 3.3 Tegemoetkoming voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen .....                           | 4 |
| 3.4 Verrekening van tegemoetkomingen .....                                              | 4 |
| 3.5 Huurverhoging.....                                                                  | 4 |
| 3.6 Voorkoming van dubbele huurbetaling .....                                           | 5 |
| 3.7 Huurtoeslag .....                                                                   | 5 |
| Artikel 4 De herhuisvesting .....                                                       | 5 |
| 4.1. Communicatie en processtappen in het Sociaal Plan .....                            | 5 |
| 4.2 Informatie of huisbezoek .....                                                      | 6 |
| 4.3 Voorrangsverklaring .....                                                           | 6 |
| 4.4 Extra hulp / begeleiding .....                                                      | 6 |
| 4.5 Terugkeermogelijkheden .....                                                        | 7 |
| Artikel 5 Leefbaarheid .....                                                            | 7 |
| Artikel 6 Geldigheid en evaluatie.....                                                  | 7 |
| Ondertekening deelnemende partijen .....                                                | 8 |
| Begripsbepalingen .....                                                                 | 9 |

# Artikelen Sociaal Statuut

## Artikel 1 Uitgangspunten

Het Sociaal Statuut geldt wanneer woningen worden gerenoveerd of gesloopt, de huurder de woning moet verlaten en de huurovereenkomst wordt ontbonden. Dit Sociaal Statuut is van toepassing op de woningcorporaties Staedion, Haag Wonen, Vestia en hun huurders in Den Haag.

Dit Sociaal Statuut heeft als doel de rechten en plichten van huurders en verhuurders, op het moment van actiegebiedaanwijzing<sup>1</sup> vast te leggen en de basisregels af te spreken over 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 van een wooncomplex op het moment van actiegebiedaanwijzing.

Ook heeft dit Sociaal Statuut als doel om ieder 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.

Uitgangspunt van het Sociaal Statuut is de op de datum van uitvoering geldende wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

## Artikel 2 Huurbeëindiging

### 2.1 Opzegging van de huur

De huurder heeft tijd nodig om andere woonruimte te vinden. Daarom krijgen huurders tijdig informatie over de herstructureringsplannen of ingrijpende woningrenovatie. 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'. De opzegtermijn staat in de huurovereenkomst.

---

<sup>1</sup> Zie begripsbepalingen.

## **Artikel 3 Financiële regelingen**

### **3.1 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten**

Na de aanwijzing van het actiegebied hebben huurders recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. De tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten in Den Haag is per 1 januari 2018 opnieuw vastgesteld op basis van de 'Consumenten Prijs Index voor alle huishoudens' van het CBS, de CPI op € 6.102,00 (peildatum: 1-1-2018)<sup>2</sup>. De woningcorporatie betaalt deze tegemoetkoming in twee termijnen aan de huurder. De komende jaren is de hoogte van de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten bevroren totdat het landelijke, jaarlijks door het rijk vast te stellen bedrag gelijk of hoger is. Vanaf dat moment geldt het landelijke bedrag. In het Sociaal Plan staan de betalingscondities. Met instemming van de huurdersvertegenwoordiging staat in het Sociaal Plan ook wanneer de uitbetaling plaatsvindt.

### **3.2 Huurders die recht hebben op de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten**

De volgende huurders hebben recht op de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten:

1. De huurder van de woning, die op het moment van actiegebiedaanwijzing op dat adres staat ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) en een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft met de woningcorporatie. De tegemoetkoming wordt één keer verstrekt. Op verzoek van de huurder kan de woningcorporatie de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten verdelen over de huurder en eventuele medehuurders. Per woning is het totaalbedrag aan verhuiskostenvergoedingen niet hoger dan het bedrag dat genoemd is in artikel 3.1.
2. Huurders met een tijdelijk huurcontract komen niet in aanmerking voor de tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten.

### **3.3 Tegemoetkoming voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen**

Vaak heeft een huurder in de woning extra voorzieningen aangebracht, die de woningcorporaties Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) noemen. De woningcorporaties hebben een eigen ZAV-beleid. Hierin is een vergoedingsregeling opgenomen.

### **3.4 Verrekening van tegemoetkomingen**

De woningcorporatie kan de in artikel 3.1 en 3.3 vermelde tegemoetkomingen verrekenen met onbetwiste vorderingen op de huurder. Verrekening van de tegemoetkoming van de verhuis- en herinrichtingskosten met de afrekening servicekosten over het lopende boekjaar is hiervan uitgesloten.

### **3.5 Huurverhoging**

Na actiegebiedaanwijzing wordt de huur niet meer verhoogd.

---

<sup>2</sup> De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten wordt bij ministeriële regeling van de Minister van het betreffende ministerie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Hoogte per peildatum 16-02-2018: € 5.993,00.

### **3.6 Voorkoming van dubbele huurbetaling**

Om te voorkomen dat de huurder dubbele woonlasten heeft, mag de huurder maximaal een maand kosteloos over de oude woning beschikken.

### **3.7 Huurtoeslag**

Huurders die in verhouding tot hun inkomen een te hoge huur betalen, volgens de normen van de Rijksoverheid, kunnen een beroep doen op de Wet op de huurtoeslag.

## **Artikel 4 De herhuisvesting**

### **4.1. Communicatie en processtappen in het Sociaal Plan**

Goede informatie en communicatie zijn voorwaarden voor een geslaagd proces. De woningcorporatie moet huurders voorafgaand aan het besluit tot sloop of renovatie van de woning op een goede manier betrekken en informeren over dit voorgenomen besluit.

Ook na het genomen besluit tot sloop of renovatie van de woning informeert de woningcorporatie huurders in een zo vroeg mogelijk stadium over wat hen en de buurt te wachten staat.

De bewonerscommissie is overlegpartner van de woningcorporatie, volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) en de participatie of samenwerkingsovereenkomst bij wooncomplexaangelegenheden. Bewonerscommissies geven 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 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.

Als er geen bewonerscommissie is, moet de woningcorporatie proberen om samen met de huurdersorganisatie(s) een bewonerscommissie en/of een andere vorm van huurdersvertegenwoordiging op te richten. Als dit niet lukt is de huurdersorganisatie de overlegpartner voor het Sociaal Plan.

Als de huurdersvertegenwoordiging besluit om het Sociaal Plan niet te ondertekenen, kan de huurdersorganisatie desgewenst na toetsing en op basis van redelijkheid en billijkheid het Sociaal Plan ondertekenen<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Vestia zal van deze mogelijkheid geen gebruik maken.

#### **4.2 Informatie of huisbezoek**

Alle huurders zoals omschreven in artikel 3.2. van dit Sociaal Statuut, krijgen voor de aanwijzing van het actiegebied bezoek van een medewerker van de desbetreffende woningcorporatie. De woningcorporaties moeten huurders zo tijdig en goed mogelijk informeren.

Dit bezoek heeft tot doel:

- geven van informatie over de herhuisvesting;
- inventariseren van de woonwensen van de huurder met een reguliere huurovereenkomst;
- samen invullen van het 'aanvraagformulier voorrangsverklaring';
- in kaart brengen van eventuele knelpunten;
- geven van informatie over de geldende woonruimteverdeling/systeem';
- geven van informatie - voor zover van toepassing - over toekomstige actiegebieden.

#### **4.3 Voorrangsverklaring**

Burgemeester en Wethouders van Den Haag verlenen een voorrangsverklaring aan herstructureringskandidaten die een woning huren binnen een actiegebied dat binnen 12 maanden gesloopt of ingrijpend verbeterd wordt.

De voorrangsverklaring is voor de bij de woningcorporatie ingeschreven huurder van een zelfstandige woonruimte die in het actiegebied ligt.

Onder inwonenden vallen alleen inwonenden die met de huurder een duurzaam huishouden voeren.

Corporaties spannen zich in voor huurders die aangeven terug te willen keren naar hun wijk of stadsdeel. Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om een dergelijke terugkeer mogelijk te maken en informeren deze huurders daarover.

Inwonende kinderen die minimaal anderhalf jaar voor aanvang van aanwijzing van het actiegebied ingeschreven zijn bij Woonnet Haaglanden, een woonpas hebben en op basis van hun zoekgedrag aantoonbaar op zoek zijn naar een nieuwe woning, krijgen urgentie op grond van stadsvernieuwing en Sociaal Plan. Zij komen niet in aanmerking voor verhuiskostenvergoeding.

Met de toegekende voorrangsverklaring zoekt de huurder zelfstandig naar passende woonruimte volgens de regels van het woningverdeelsysteem. Eventuele (leges)kosten zijn voor rekening van de woningcorporatie.

Verder zijn de geldende regionale uitvoeringsregels, de passenheidstoets en de Europaregeling (inkomenstoets) van toepassing.

Huurders uit een actiegebied die een te koop aangeboden woning van de woningcorporaties Haag Wonen, Staedion of Vestia willen kopen, hebben bij de aankoop een voorkeurspositie boven andere kopers.

#### **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 mogelijk begeleiden. Ook bijvoorbeeld bij het aanvragen van huurtoeslag en WMO-voorzieningen kan de woningcorporatie de huurder informeren.

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, die ten minste bestaat uit ten minste afgevaardigden van de huurdersvertegenwoordiging en de woningcorporatie. Zij beoordelen de knelpunten en bemiddelen daar waar nodig.

#### **4.5 Terugkeermogelijkheden**

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 die vanwege sloop of renovatie van hun woning een andere woning buiten de wijk hebben aanvaard en niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen zich gedurende twee jaar na verhuizing uit het herstructureringsgebied opnieuw voor andere woonruimte inschrijven in hun oude wijk, met behoud van hun oude rangorddatum. Huurders kunnen schriftelijk aan de woningcorporatie kenbaar maken dat zij gebruik willen maken van deze spijtoptantenregeling.

Spijtoptanten moeten voldoen aan de geldende lokale/regionale regels en wetgeving (o.a. 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 krijgen informatie over de terugkeermogelijkheden maar zijn zelf verantwoordelijk voor het reageren op aanbod via Woonnet Haaglanden.

#### **Artikel 5 Leefbaarheid**

De betrokken partijen vinden het belangrijk dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is en zetten zich 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 en zoveel langer als nodig is om tot een opvolgend Sociaal Statuut te komen. Als zich binnen deze vijf jaar ontwikkelingen voordoen die vroegtijdige wijzigingen en/of aanpassingen noodzakelijk maken, zal er binnen vijf jaar een nieuw Sociaal Statuut afgesproken worden.

Om de twee jaar vindt een evaluatie plaats op initiatief van de woningcorporatie die in die periode de regie voert.



## Ondertekening deelnemende partijen

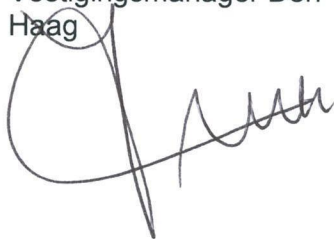
Aldus is het Sociaal Statuut Den Haag bij actiegebiedaanwijzing vastgesteld

d.d. 5 maart 2018

en overeengekomen met de hierna genoemde partijen, zijnde vertegenwoordigd door vermelde personen:

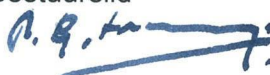
### Woningstichting Vestia

Mevrouw J. Commandeur  
Vestigingsmanager Den  
Haag



### Huurdersraad Vestia

De heer P.G. Brouwer  
Bestuurslid



### Woningstichting Staedion

De heer S.A. Vrouwenfelder  
Directeur woonservice



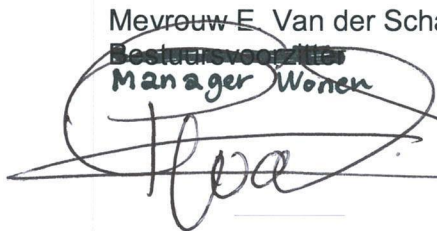
### Huurdersvereniging Staedion

De heer R. Klein  
Voorzitter



### Woningstichting Haag Wonen

Mevrouw E. Van der Schans  
~~Bestuursvoorzitter~~  
Manager Wonen



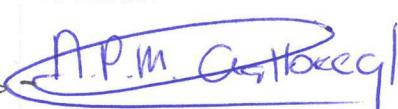
### Bewonersraad Haag Wonen

Mevrouw G.A.G. Stapper  
Voorzitter



### Huurdersvereniging Haag Wonen

Mevrouw N. Aalbrecht  
Voorzitter



## Begripsbepalingen

De begripsbepalingen zijn bedoeld ter verduidelijking van de communicatie bij een actiegebiedaanwijzing en zijn niet de officiële juridische begrippen.

### Actiegebied

Het gebied met één of meerdere wooncomplexen waarin de woningen worden gesloopt of gerenoveerd. Bron: huisvestingsverordening 2015-2019 artikel 1A

### Actiegebiedaanwijzing

De periode waarop de gemeente de betreffende woningcorporatie toestemming geeft om de huurovereenkomsten in het actiegebied te beëindigen volgens de afspraken in dit Sociaal Statuut. De actiegebiedaanwijzing heeft een start- en einddatum.

Het College van Burgemeester en Wethouders besluit over actiegebiedaanwijzing op verzoek van de woningcorporatie. De gemeente publiceert dit besluit.

### Bewoner

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

### Bewonerscommissie

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex (Bron Wet op het overleg huurders verhuurderWohv art.1.g )

### 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 Tegemoetkoming in de Verhuis- en herinrichtingskosten beschikbaar.

### 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 heeft afgesloten voor een woning van een woningcorporatie voor onbepaalde tijd.
- Een huurder bij wie de actiegebiedaanwijzing valt binnen de termijn van een tijdelijke reguliere huurovereenkomst
- De huurder heeft een huisvestigingsvergunning en is ingeschreven in de Basis Registratie Personen op een adres in het actiegebied.

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 (Bron WOHV art.1.f). De huurdersorganisatie is een representatieve vertegenwoordiging van huurders en/of bewonerscommissies van een woningcorporatie en behartigt met name het niveau dat wooncomplexen overstijgt.

## **Huurdersvertegenwoordiging**

De overlegpartner vanuit de huurders van de woningcorporatie bij het opstellen van een Sociaal Plan. Dit kan een lokale groep zijn die optreedt namens de bewoners van het wooncomplex, zoals een bewonerscommissie, een klankbordgroep of een contactgroep. Indien een lokale groep ontbreekt, is de huurdersorganisatie de overlegpartner.

Deze lokale groep maakt een plan met de woningcorporatie. Als er geen lokale groep is, maakt de corporatie in overleg met de huurdersorganisatie een plan.

## **Huurtoeslag**

Een tegemoetkoming van de overheid in de huurkosten die wordt gebaseerd op het inkomen en de hoogte van de huur.

## **Inspanningsverplichting**

De huurder zoekt vanaf het begin van de actiegebiedaanwijzing actief naar een andere woning.

De woningcorporatie spant zich in om de huurder desgewenst te helpen met het vinden van een andere woning.

## **Medehuurder**

De medehuurder voert een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder en heeft de woning als hoofdverblijf. De medehuurder moet ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen op het adres van de huurder. Verder gelden de bepalingen van artikel 7: 266 – 268 BW.

De medehuurder is als zodanig geregistreerd bij de verhurende woningcorporatie voor het moment actiegebiedaanwijzing. De echtgenoot en de geregistreeerde partner zijn van rechtswege medehuurder.

## **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.

## **Sociale Commissie**

Een commissie die bestaat uit ten minste een aantal bewoners en een zelfde aantal vertegenwoordigers van de woningcorporatie. De Sociale Commissie bemiddelt bij problemen. De instelling en invulling worden geregeld in het Sociaal Plan.

## **Spijtoptantenregeling**

Binnen twee jaar na verhuizing kan de huurder zich opnieuw inschrijven 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)

### **Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten**

Een eenmalig vast jaarlijks geïndexeerd bedrag per huurder beschikbaar dat in twee termijnen wordt uitbetaald door de woningcorporatie.

Daarnaast kan er sprake zijn van een eenmalige vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) in de leeg te maken woning. Dit wordt nader uitgewerkt in het Sociaal Plan.

### **Terugkeermogelijkheid**

Eventuele mogelijkheden voor terugkeer naar het complex worden in het Sociaal Plan op complexniveau vastgelegd.

### **Tijdelijke verhuur**

Tijdelijke verhuur is mogelijk o.a. op basis van de Leegstandwet, op basis van de Wet doorstroming huurmarkt en specifieke doelgroep-contracten.

### **Wet doorstroming huurmarkt**

Bij echte 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.

### **Leegstandwet**

Huurcontracten op basis van de Leegstandwet duren ook zolang als is overeengekomen in de betreffende huurovereenkomst.

### **Doelgroepcontract**

Een campuscontract (voor studenten) en een promovendi-contract zijn contracten voor onbepaalde tijd, die de verhuurder kan opzeggen op grond van dringend eigen gebruik.

### **Voorrangsverklaring**

Een beschikking van de gemeente waarmee de huurder gedurende een jaar voorrang krijgt bij het reageren op sociale huurwoningen op de woningmarkt. 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 woongelegenheden (woningen) welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen in de administratie van de woningcorporatie (Bron Wwv art.1.c).

**Zelf aangebrachte voorziening (ZAV)**

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