

# Sociaal Statuut Sint Antonius van Padua

2015-2018



WONINGSTICHTING

*Sint* **Antonius**  
**van Padua**

# Sociaal Statuut Woningstichting Sint Antonius van Padua

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	3
1.1. Doel Sociaal Statuut	
1.2. Leeswijzer	
1.3. Ondertekening Samenwerkende partijen	
2. Participatie en Communicatie	4
2.1. Inleiding	
2.2. Draagvlak	
2.3. Maatwerk	
2.4. Participatie	
2.5. Communicatie	
2.6. Huisbezoeken	
2.7. Tijdelijk beheer en leefbaarheid	
3. Ingrep met beëindiging huurcontract	6
3.1. Definitie	
3.2. Peildatum	
3.3. Stadsvernieuwingsurgentie	
3.4. Tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten	
3.5. Vergoeding laatste maand huur	
3.6. Inschrijving WoningNet Holland Rijnland	
3.7. Bevriezing huurverhoging	
3.8. Huurgewenning	
3.9. Terugkeer naar nieuwbouw	
4. Slotbepalingen	8
4.1. Koopwoningen	
4.2. Hardheidsclausule	
4.3. Indexering	
4.4. Lokale geschillencommissie	
4.5. Geschillenregeling	
4.6. Werkingsduur en evaluatie	
Bijlage 1 Begripsbepalingen	9
Bijlage 2 Huurgewenning	13
Bijlage 3 Stadsvernieuwingsurgentie	14

## 1 Inleiding

### 1.1 Doel Sociaal Statuut

In dit Sociaal Statuut staan de afspraken en regelingen waar bewoners mee te maken krijgen bij sloop van de door hen gehuurde woning als onderdeel van complex-, buurt-, of wijkaanpak. De individuele bewoner heeft rechten en plichten. Die rechten en plichten zijn uitgewerkt in dit Sociaal Statuut.

Participatie en communicatie zijn belangrijke pijlers in dit Sociaal Statuut. De ondertekenaars van dit Sociaal Statuut hechten grote waarde aan het betrekken van bewoners bij de nieuwbouwplannen. De basisafspraken staan beschreven in dit Sociaal Statuut.

### 1.2 Leeswijzer

De belangrijkste informatie en afspraken staan beschreven in de opvolgende hoofdstukken. Waar nodig is per onderwerp uitgebreidere informatie opgenomen in de bijlagen. Het Sociaal Statuut is opgesteld door Sint Antonius van Padua en ter goedkeuring voorgelegd aan de Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ).

Overzicht regelingen	
Stadsvernieuwingsurgentie	Ja
Afspraken nieuwe huurprijs	Ja
Terugplaatsen / in stand houden WMO-voorzieningen	Ja
Definitieve vervangende Woonruimte	Ja**
Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten	Ja
Vergoeding laatste maand huur	Ja
Huurbevrozing	Ja
Huurgewenning	Ja

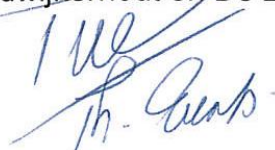
\*\*Conform regels Stadsvernieuwingsurgentie Holland Rijnland (zie bijlage 3).

Per niveau staan de afspraken en regelingen beschreven waarop de betrokken bewoners aanspraak maken.

### 1.3 Samenwerkende Partijen

Ondertekening Samenwerkende partijen

Stichting Huurdersbelangen  
Noordwijkerhout en De Zilk



Woningstichting  
Sint Antonius van Padua  
A.J. Verhade

## **2 Participatie en Communicatie**

### **2.1 Inleiding**

Participatie en communicatie; hoe betreft de corporatie de bewoners bij de ontwikkeling van plannen voor herstructurering? Welke invloed hebben bewoners op de plannen? Hoe informeert de corporatie haar bewoners? Niet alleen bewoners spelen een rol. Ook omwonenden en maatschappelijke organisaties krijgen bijvoorbeeld in meer of mindere mate te maken met de gevolgen van herstructurering. De corporatie maakt in overleg met en na advies van de bewonerscommissie en/of klankbordgroep een participatie- en een communicatieplan, waarin de rollen van alle belanghebbenden zijn uitgewerkt als onderdeel van het Sociaal Statuut.

### **2.2 Draagvlak**

De corporatie streeft ernaar om zoveel mogelijk draagvlak voor haar plannen te creëren. Daarom zoekt de corporatie de samenwerking met betrokken partijen, zoals de huurdersorganisatie, bewonerscommissies en wijkgroeperingen.

Bij een complexgerichte aanpak zoekt de corporatie in overleg met de bewonerscommissie of klankbordgroep naar draagvlak voor een integraal plan (ingreep en Sociaal Plan). 70% van de bewoners moet met de plannen instemmen.

### **2.3 Maatwerk**

Sint Antonius van Padua gaat zorgvuldig om met de belangen van de individuele bewoners. Toch kunnen er gedurende het project situaties ontstaan waarbij individuele bewoners in grote problemen komen waarin het Sociaal Plan geen uitkomst biedt. In die gevallen intensificeert Sint Antonius van Padua de individuele begeleiding, dienstverlening en zorg op maat aan die betreffende bewoner.

### **2.4 Participatie**

De corporatie streeft ernaar ingrijpende plannen zo vroeg mogelijk op te stellen en uit te werken in samenwerking met de bewoners (vertegenwoordigd in de bewonerscommissie of klankbordgroep). De HBNZ wordt tijdig geïnformeerd.

De bewonerscommissie van een complex/buurt/wijk is de gesprekspartner van de corporatie. De bewonerscommissie vertegenwoordigt de bewoners. De bewonerscommissie heeft het recht zich te laten ondersteunen door een externe deskundige. De (financiële) ondersteuning van de bewonerscommissie is vastgelegd in de afspraken tussen huurdersorganisatie en corporatie. In overleg met de bewonerscommissie kan worden gekozen om voor deelprojecten binnen grootschalige projecten een klankbordgroep op te richten. Indien er een bewonerscommissie bestaat moet minimaal een lid van de bewonerscommissie onderdeel van de klankbordgroep zijn. Is er geen bewonerscommissie in het complex maar wel een klankbordgroep, dan heeft deze recht op ondersteuning. Als er geen bewonerscommissie of klankbordgroep is spant de corporatie zich in om deze alsnog op te richten. Lukt dat niet, dan treedt de corporatie in overleg met de HBNZ.

De bewonerscommissie of klankbordgroep heeft een adviesrol in de uitwerking van de plannen voor hun complex. Deels is dat al geregeld in de overlegwet. Verder gaat het om zaken als:

- gebiedsvisie: het totaalbeeld van de plannen;
- complexvisie: de inhoud van specifieke plannen;
- Sociaal Plan: de afspraken aanvullend aan dit Sociaal Statuut specifiek voor één gebied of complex ten behoeve van huidige bewoners;
- het tijdelijk beheer en leefbaarheid.

## **2.5 Communicatie**

Sint Antonius van Padua maakt in overleg met de bewonerscommissie een communicatieplan waarin in ieder geval de volgende essentiële elementen zijn opgenomen en uitgewerkt:

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

## **2.6 Huisbezoeken bij voorgenomen sloop**

Sint Antonius van Padua gaat individueel op huisbezoek bij de huurders die moeten verhuizen. Bij de uitnodiging voor het individuele huisbezoek ontvangt de huurder een informatiepakket over de plannen. Uiteraard kan de huurder zich bij laten staan door een vertegenwoordiger van de huurdersorganisatie, bewonerscommissie of door een andere persoon.

Doelen van het huisbezoek:

1. Huurders informeren over de procedure en planning volgend op het sloopbesluit.
2. Huurders informeren over hun rechten en plichten, op grond van het Sociaal Statuut, het huurreglement en de wet.
3. Vanwege uitplaatsing 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 in de regio.
5. Inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
6. Alle afspraken die tijdens het huisbezoek worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd en door huurder en Sint Antonius van Padua geaccordeerd. Beide partijen behouden een exemplaar.

## **2.7 Tijdelijk beheer en leefbaarheid**

De leefbaarheid en veiligheid in buurten en complexen waar gesloopt wordt, komt in de jaren die daar aan voorafgaan onder druk te staan. Sint Antonius van Padua stelt daarom een tijdelijk beheerplan op. De bewonerscommissie of klankbordgroep heeft een adviesrol in de totstandkoming van dit plan. In het tijdelijk beheerplan beschrijft Sint Antonius van Padua onder andere hoe de leefbaarheid geborgd wordt in de fase voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Ook staat daarin beschreven met welke partijen Sint Antonius van Padua samenwerkt in het tijdelijk beheer, en wie welke verantwoordelijkheden heeft.

### **3 Ingreep met beëindiging huurcontract**

#### **3.1 Definitie**

Een ingreep met beëindiging huurcontract betekent dat de bestaande woning qua plattegrond, omvang, plaats en/of functie zodanig wijzigt dat het bestaande huurcontract niet kan worden voortgezet.

De huurovereenkomst wordt door Sint Antonius van Padua opgezegd op basis van 'dringend eigen gebruik', conform artikel BW 7 220 lid 4, of beëindigd door gerechtelijke tussenkomst.

#### **3.2 Peildatum**

Bij een ingreep met ontbinding huurcontract is de datum waarop de gemeente een kennisnemingsbesluit neemt, de peildatum. De vigerende huisvestingsverordening van Holland Rijnland wordt aangehouden bij de bepaling van de duur van de periode tussen het kennisnemingsbesluit en de start van de sloopactiviteiten. Op het moment van ondertekening van dit Sociaal Statuut bedraagt deze periode minimaal anderhalf jaar.

#### **3.3 Stadsvernieuwingsurgentie**

Huurders van het betreffende complex waarover een kennisnemingsbesluit is genomen, die op dat moment een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben, komen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie via Holland Rijnland.

#### **3.4 Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten**

Indien een huurder zijn of haar woning gedwongen moet ontruimen vanwege renovatie of sloop, heeft de huurder, conform artikelen 220 lid 6 en 275 lid 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, recht op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. De minimumbijdrage bedraagt € 5.857 (prijspeil februari 2015). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd door de Rijksoverheid.

De tegemoetkoming wordt in twee delen uitbetaald. Het eerste deel bedraagt € 4.000 en wordt uitbetaald binnen 15 werkdagen nadat de huurder het huurcontract heeft opgezegd. Het resterende bedrag wordt uitbetaald als de sleutels van de oude woning zijn ingeleverd, en nadat de woning leeg, compleet, bezemschoon en zonder ernstige schade is opgeleverd aan de verhuurder.

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

#### **3.5 Vergoeding laatste maand huur**

Om te voorkomen dat een huurder een maand dubbele huur betaalt, scheldt Sint Antonius van Padua de laatste maand huur van de te verlaten woning kwijt.

#### **3.6 Inschrijving Woonzicht**

Sint Antonius van Padua zorgt desgewenst dat de huurder bij WoningNet Holland Rijnland wordt ingeschreven als woningzoekende en dat het juiste zoekprofiel bekend is.

#### **3.7 Bevriezing huurverhoging**

Vanaf het moment dat de gemeente het kennisnemingsbesluit (= de peildatum) van de sloopplannen heeft genomen, wordt de jaarlijkse huurverhoging niet meer doorgevoerd.

#### **3.8 Huurgewenning**

Om de gevolgen van een extreme huursprong door een gedwongen verhuizing te verzachten, heeft de huurder in bepaalde gevallen recht op huurgewenning (zie bijlage 2 voor meer informatie).

#### **3.9 Terugkeer naar nieuwbouw**

Sint Antonius van Padua spant zich in om de huurders van woningen die worden gesloopt de mogelijkheid te geven om terug te keren naar de nieuwbouw.

De bewoner kan tijdens het individuele huisbezoek aangeven of deze van die mogelijkheid gebruik wil maken.

Voor het toewijzen van woningen gelden (overheids)regels. Zo moeten corporaties vanaf januari 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen rekening houden met bepaalde inkomenseisen (passend toewijzen).

Volgorde bij terugkeer naar de nieuwbouw kan op meerdere manieren worden ingevuld. In overleg bepalen Sint Antonius van Padua en bewonerscommissie of klankbordgroep hoe de terugkeerregeling ingevuld wordt. Enkele mogelijkheden:

A: Uitgaande van terugkeer op de (bij benadering kadastrale) plek van de oude woning:

- de huurder die in de oude situatie op ongeveer de plek van betreffende nieuwbouwwoning woonde, heeft de eerste keus (bij beneden/bovenwoning heeft de huurder met de langste woontijd de eerste keus);
- daarna de rest van de straat, op volgorde van langste woontijd;
- daarna de rest van het complex, op volgorde van langste woontijd.

B: Uitgaande van woontijd (volgens het GBA): (langstzittende bewoners eerste keus)

- de langst wonende bewoner heeft eerste keus bij terugkeer naar nieuwe woningen;
- en zo voort.

C: Door middel van loting

- Loting bepaalt wie welke woning toegewezen krijgt

Sint Antonius van Padua maakt afspraken met de bewonerscommissie over terugkeer mogelijkheden. De bewonerscommissie heeft daarin adviesrecht. Het garanderen van terugkeer is niet altijd mogelijk, vanwege de balans tussen het aantal woningen in de oude situatie en het aantal woningen in de nieuwe situatie. Ook indien (een deel van de) nieuwe woningen voor een speciale doelgroep zijn (zoals bijvoorbeeld senioren of zorgbehoeftigen), kan terugkeer niet altijd gegarandeerd worden.

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

## **4 Slotbepalingen**

### **4.1 Koopwoningen**

Als een huurder, die zijn oude woning vanwege sloop moet verlaten, belangstelling heeft voor een koopwoning, dan heeft deze voorrang bij het uitbrengen van een bod op lege koopwoningen in de wijk en vervangende nieuwbouw koopwoningen, voor zover deze eigendom zijn van Sint Antonius van Padua.

### **4.2. 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 Sint Antonius van Padua verzoeken af te wijken van het Sociaal Statuut. In dat geval neemt Sint Antonius van Padua dit verzoek in behandeling en neemt binnen dertig dagen na ontvangst een besluit. De uitslag wordt schriftelijk, met redenen omkleed, meegedeeld aan de betrokken huurder. De huurder kan tegen de beslissing van Sint Antonius van Padua direct bezwaar maken bij de regionale klachtencommissie Wonen.

### **4.3 Indexering**

Alle vergoedingen uit dit Sociaal Statuut worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS. Bedragen worden afgerond op hele euro's. De Rijksoverheid indexeert de tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten.

### **4.4 Klachtencommissie Wonen**

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 de Klachtencommissie Wonen. De Klachtencommissie Wonen is een regionale klachtencommissie die geschilsituaties beoordeelt en onpartijdige uitspraken doet.

Een gemotiveerde uitspraak van de klachtencommissie heeft de status van een bindend advies voor beide partijen. Beroep is alleen bij de rechtbank mogelijk.

### **4.5 Werkingsduur en evaluatie**

Dit Sociaal Statuut wordt aangegaan voor een periode van drie jaar tot en met 2018. 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.

Indien er geen wijzigingen zijn, wordt het Sociaal Statuut stilzwijgend verlengd.

Het Sociaal Statuut treedt in werking met ingang van de datum waarop het door de partijen is ondertekend. Voorgaande regelingen op dit gebied komen hiermee te vervallen.

Huurders die al een stadsvernieuwingsurgentie bezitten of waarbij al een sloop-, renovatie-, of kennisnemingsbesluit is genomen kunnen er bij wijzigingen in het Sociaal Statuut niet op achteruit gaan.



## **Bijlage 1 Begripsbepalingen**

In dit Sociaal Statuut wordt verstaan onder:

### **Aftoppingsgrens**

Voor het deel van de huur boven de aftoppingsgrens (€ 618,24; prijspeil 1 januari 2015) tot maximale huurgrens huurtoeslag (€ 710,68; prijspeil 1 januari 2015) krijgt de huurder in principe geen huurtoeslag. Tenzij hij (of zijn partner of één van de medebewoners) ouder is dan 65 jaar of wanneer het om een aangepaste woning gaat.

Maximale huurgrens < 23 jaar	€ 403,06
Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 576,87
Aftoppingsgrens 3 personen of meer	€ 618,24
Maximale huurgrens huurtoeslag	€ 710,68

### **Beëindiging huurovereenkomst**

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

### **Bewonerscommissie**

Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen behartigt van de huurders van dat complex. Tijdens onderhandelingen met Sint Antonius van Padua moet de bewonerscommissie kunnen aantonen namens de meerderheid van de bewoners te spreken. De HBNZ heeft daarin een faciliterende rol.

### **Bewonersplatform**

Het bewonersplatform is een commissie van bewoners die bij specifieke projecten de belangen van de huurders van dat complex vertegenwoordigt. Indien er geen bewonerscommissie is, heeft het Bewonersplatform dezelfde rechten op informatie, advies en ondersteuning als de bewonerscommissie.

### **Draagvlak**

Sint Antonius van Padua betreft de bewoners bij het uitwerken van de plannen voor hun complex (participatie). Het doel is draagvlak te creëren voor de uitvoering van de plannen. Er is sprake van draagvlak voor de plannen van Sint Antonius van Padua als minimaal 70% van de huishoudens van het betrokken complex met de plannen instemt.

### **Dringend Eigen Gebruik**

Begrip afkomstig uit Burgerlijk Wetboek 7, artikel 220 lid 4.

### **Energielabel of Energieindex**

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een huis is ten opzichte van andere soortgelijke woningen. Energielabel A (donkergroen) is zuinig, energielabel G (rood) is onzuinig. Sinds 1 januari 2015 is het energielabel vervangen door de Energieindex.

### **Huurder**

De huurder is de persoon die in het bezit is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd van een woningcorporatie, een huisvestingsvergunning bezit en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het adres. De huurder moet feitelijk op het adres woonachtig zijn. De personen die tot het huishouden behoren volgen de huurder waar het de rechten uit dit convenant betreft. Die personen - met uitzondering van de echtgeno(o)t(e) of officiële medehuurder - hebben echter niet de status van huurder.

### **Huurcommissie**

Een huurcommissie is een door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie die geschillen tussen huurders en verhuurders van woonruimte over de huurprijs beslecht, en zo nodig een billijke huurprijs vaststelt.

### **Huurgewenning**

Huurgewenning betekent dat de huurder die gedwongen is te verhuizen een tijdelijke tegemoetkoming ontvangt om een verschil tussen de huurprijs van de oude woning en de huurprijs van de nieuwe woning te overbruggen. Huurgewenning is een individuele regeling, gebaseerd op maatwerk.

### **Huurprijs**

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

### **Inschrijftijd**

Inschrijftijd is de tijd die een bewoner als woningzoekende ingeschreven staat bij WoningNet Holland Rijnland of de opvolger daarvan.

### **Kennisnemingsbesluit**

Het sloopbesluit van een corporatie wordt getoetst door het college van Burgemeester en Wethouders van Noordwijkerhout. Als deze met de voorgenomen plannen instemt, heet dat een kennisnemingsbesluit. Die datum is ook de ingangsdatum van het Sociaal Statuut en Sociaal Plan.

### **Maximale huurgrens huurtoeslag**

De huurgrens tot welke een huurder recht heeft op huurtoeslag (€ 710,68; peildatum 1 januari 2015).

### **Overlegwet**

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben recht op informatie van de verhuurder. Bijvoorbeeld over zijn plannen voor de komende jaren. Ook moet Sint Antonius van Padua minimaal 1 keer per jaar overleg met hen voeren. Dit staat in de Wet op het overleg huurders verhuurders (WOHV). De wet wordt ook wel de Overlegwet genoemd.

### **Passende woning**

Een passende woning is een woning die qua woningtype (eengezinswoning, etagewoning en cetera) en woninggrootte minimaal gelijkwaardig is aan de woning die de huurder achterlaat. De passendheid van de woninggrootte wordt bepaald aan de hand van de vigerende huisvestingsverordening van Holland Rijnland.

### **Passend toewijzen (Woningwet 2015)**

Woningcorporaties moeten vanaf 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan passendheidsnormen. Dit betekent dat huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag gehuisvest moeten worden in woningen met een huur onder de aftoppingsgrens.

### **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 kennisnemingsbesluit ingaat. De vigerende huisvestingsverordening van Holland Rijnland wordt aangehouden bij de bepaling van de duur van de periode tussen het kennisnemingsbesluit en de start van de sloopactiviteiten. Op het moment van ondertekening van dit Sociaal Statuut bedraagt deze periode minimaal anderhalf jaar. Indien huurder en Sint Antonius van Padua bij bijzondere projecten instemmen met een kortere periode kan hier van worden afgeweken.

## **Sloop**

Sloop betekent dat de bestaande woning verdwijnt. Daarbij wordt het huurcontract ontbonden.

## **Sloopbesluit**

Het besluit van de corporatie om een (deel van een) wijk of complex te slopen. In de praktijk zijn de bewoners of de bewonerscommissie nauw betrokken bij de planvorming. De Gemeente dient dit besluit te accorderen (zie kennisnemingsbesluit) voordat de plannen uitgevoerd kunnen worden.

## **Sociaal Plan**

Het Sociaal Plan (ook wel 'sociaal maatwerk' genoemd) is het document waarin zowel de bepalingen uit het Sociaal Statuut als de aanvullende afspraken met bewoners (commissie of platform) voor een specifiek project beschreven zijn.

## **Sociaal Statuut**

In het Sociaal Statuut zijn de rechten en plichten van alle betrokkenen vastgelegd en het proces van informatievoorziening. Het Sociaal Statuut is vastgesteld in overleg tussen de corporatie en de huurdersorganisatie.

## **Spijtoptanten**

Spijtoptanten zijn huurders die gedwongen de woning hebben moeten ontruimen door sloop, een woning buiten de wijk hebben betrokken en niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving. Spijtoptanten kunnen binnen een jaar na verhuizing voor terugkeer naar de wijk een beroep doen op de normale urgentieprocedure.

## **Stadsvernieuwingsurgentie**

Huurders die gedwongen de woning moeten ontruimen door sloop en daardoor niet terug kunnen keren, komen op de peildatum in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentie, volgens de geldende Huisvestingsverordening Holland Rijnland. De stadsvernieuwingsurgentie is geldig vanaf de peildatum tot de datum van sloop, waarbij de woningzoekende voorrang krijgt bij de toewijzing van woonruimte binnen het zoekprofiel boven andere woningzoekenden in de Regio Holland Rijnland.

## **Vrijesectorwoning (of geliberaliseerde woning)**

Woningen met een huur boven de € 710,68 (= liberalisatiegrens en maximale huurgrens huurtoeslag) zijn woningen in de vrije sector.

## **Wijk**

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

## **Wet Maatschappelijke Ondersteuning**

Door leeftijd, een handicap of langdurige ziekte kan het zijn dat iemand zijn huis niet meer op dezelfde manier kan bewonen als vroeger. Traplopen is bijvoorbeeld moeilijk geworden of de drempels zitten in de weg omdat iemand gebruik maakt van een rolstoel. Om dit soort ongemakken zoveel mogelijk te verminderen zoekt de gemeente volgens de Wet Maatschappelijke Ondersteuning samen met de bewoner naar oplossingen.

## **Woonduur**

De periode waarin de huurder onafgebroken in de huidige zelfstandige woonruimte woont en staat ingeschreven op het adres van deze woonruimte in de Gemeentelijke Basis Administratie. Woonduur geldt alleen voor volwassen hoofdbewoners, niet voor inwonende kinderen. Dit is alleen van belang bij urgentieaanvragen.

**Woonlasten**

Woonlasten bestaan, naast de maandelijkse huur voor een belangrijk deel uit energiekosten. Bij het huren van een woning is het daarom van belang betrouwbare informatie te hebben over de energiekwaliteit van een woning. Daarom is er het energielabel woningen. Overige woonlasten zijn bijvoorbeeld gemeentelijke heffingen, waterschapsbelasting en enzovoort.

**WWS-punten**

Het puntensysteem dat gehanteerd wordt om de huur te bepalen heet officieel het woningwaarderingstelsel (WWS) en wordt ook wel puntenstelsel of puntentelling genoemd. Het WWS is een wettelijk vastgelegd systeem om de kwaliteit van een woning uit te drukken in punten. Met dat puntenaantal kan de maximale kale huurprijs vastgesteld worden.

**Zoekprofiel**

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

## **Bijlage 2 Huurgewenning**

Huurders die bij sloop van hun huidige woning naar een andere woning moeten verhuizen, kunnen in aanmerking komen voor huurgewenning. De huursprong is het verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur.

De maximale bijdrage aan huurgewenning ziet u in onderstaand overzicht. Het totaal uit te keren bedrag aan huurgewenning is maximaal € 3.600 (prijspeil 2015).

Huurgewenning wordt toegekend voor een periode van drie jaar:

- 1<sup>e</sup> jaar 75% van de huursprong met een maximum van € 150
- 2<sup>e</sup> jaar 50% van de huursprong met een maximum van € 100
- 3<sup>e</sup> jaar 25% van de huursprong met een maximum van € 50

De hoogte van de huurgewenning wordt vastgesteld op het moment dat de huurder verhuist en niet jaarlijks geïndexeerd. De huurgewenning wordt gedurende drie jaar, eenmaal per jaar uitgekeerd

### **Bijlage 3 Stadsvernieuwingsurgentie (conform vigerende verordening)**

#### **Stadsvernieuwingsurgentie en regelingen**

Huurders die op de peildatum in een woning wonen waarvoor een sloopbesluit 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 Noordwijkerhout en vanaf één jaar voor de sloop ook in de regio Holland Rijnland.

Huurders kunnen via [www.woningnethollandrijnland.nl](http://www.woningnethollandrijnland.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 Sint Antonius van Padua en huurder afspraken maken over tijdelijke huisvesting met behoud van de stadsvernieuwingsurgentie.

De voorrang voor stadsvernieuwingsurgenten is ook van toepassing op vrije sectorhuurwoningen in het bezit van woningcorporaties.

Huurders die op basis van een gerechtelijk vonnis wegens overlast of huurschuld de woning moeten ontruimen, verliezen hun recht op herhuisvesting en daarmee ook het recht op de betreffende regelingen en vergoedingen.

#### **Zoekprofiel**

De woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om die te vervullen worden geïnventariseerd. Op basis hiervan wordt in overleg het zoekprofiel vastgesteld. Het zoekprofiel maakt het mogelijk een woning te huren die qua grootte en woningtype minimaal gelijk is aan de woning die de huurder gedwongen moet verlaten. Het zoekprofiel komt minimaal overeen met de passendheidseisen van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland.

#### **Toewijzing stadsvernieuwingsurgenten**

Bij toewijzing van nieuwbouw en van bestaande woningen gelden, naast de passendheidscriteria, de volgende afspraken:

- Indien meerdere stadsvernieuwingsurgenten uit verschillende wijken gelijktijdig voor dezelfde woning in aanmerking willen komen, wordt voorrang gegeven aan de kandidaat die afkomstig is uit de wijk waarin de woning ligt.
- Indien meerdere stadsvernieuwingsurgenten uit dezelfde wijk gelijktijdig voor dezelfde woning in aanmerking willen komen, wordt voorrang gegeven aan degene wiens woning de oudste peildatum heeft (het eerste wordt gesloopt). Als de peildatum van de kandidaten niet verschilt, gaat degene met de langste woonduur voor. Als de woonduur van de kandidaten niet verschilt, wordt geloot.

Indien het zoekprofiel op grote schaal tot onredelijke situaties leidt die niet door maatwerk opgelost kunnen worden, treed Sint Antonius van Padua in overleg met het dagelijks bestuur van Holland Rijnland.

Reageert een huurder met stadsvernieuwingsurgentie op een woning buiten het zoekprofiel, dan is niet de urgentie maar de inschrijftijd volgens WoningNet Holland Rijnland bepalend voor de volgorde bij toewijzing.

Als een huurder zes maanden voor de start van de sloop nog geen woning heeft gevonden, biedt Sint Antonius van Padua maximaal twee keer een passende woning aan. De huurder kan ook tijdens deze zes maanden zelf blijven zoeken. Wordt het aanbod van Sint Antonius van Padua in alle gevallen geweigerd dan is Sint Antonius van Padua genoodzaakt een ontruimingsprocedure bij de rechter te starten. Voordat een ontruimingsprocedure wordt

gestart probeert Sint Antonius van Padua in gesprek te komen met de huurder om alsnog een oplossing te vinden.

### **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.