

sociaal statuut

palenstein
zoetermeer



PALENSTEIN

jouwplekinzoetermeer

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
DEEL 1: DE BELANGRIJKSTE AFSPRAKEN UIT HET SOCIAAL STATUUT PALENSTEIN	4
AANPAK WONINGEN	4
HERHUISVESTING.....	4
FINANCIËLE REGELINGEN.....	5
LEEFBAARHEID	6
DEEL 2: SOCIAAL STATUUT PALENSTEIN	7
1 ALGEMEEN	7
1.1 Kader	7
1.2 Geldigheid	7
1.3 Evaluatie	7
1.4 Begripsbepaling	7
2 DE INGREPEN	8
2.1 Sloop	8
3 AFSPRAKEN OVER HERHUISVESTING	9
3.1 Recht op een andere woning (voorrangsverklaring/urgentie).....	9
3.2 Huurdersbegeleiding	9
3.3 Extra hulp aan ouderen en gehandicapten	10
3.4 Spijtoptantenregeling bij verhuizing buiten de wijk	10
3.5 Voorrang bij koop in het vernieuwingsgebied	10
3.6 Onvoorziene situaties.....	10
4 FINANCIËLE REGELINGEN BIJ SLOOP	11
4.1 Vergoeding in de verhuiskosten.....	11
4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	11
4.3 Beperking dubbele woonlasten.....	11
4.4 Huurprijs.....	11
4.5 Huurgewenning	12
4.6 Hardheidsclausule.....	12
5 LEEFBAARHEID	13
5.1 Leefbaarheid van de wijk	13
5.2 Tijdelijk beheer	13
5.3 Bewonerscommissies/klantenpanels	13
BIJLAGE A - BEGRIPSBEPAALING	14

INLEIDING

Het sociaal statuut Palenstein is belangrijk voor huurders die tijdens de vernieuwing van de wijk te maken krijgen met de sloop of renovatie van hun woning. In het sociaal statuut zijn de rechten van huurders vastgelegd. Er staan afspraken in over bijvoorbeeld begeleiding van huurders, verhuisvergoedingen, voorrangregelingen, het informeren van bewoners en het op peil houden van de leefbaarheid in de wijk. In september 2015 is het statuut aangepast om voor de periode van 2016 tot 2025 te gebruiken. Het oude statuut loopt tot 31 december 2015.

Het voorliggende sociaal statuut Palenstein geldt voor alle huurders van De Goede Woning en Vidomes die een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd en een woning huren waar sloop of een ingrijpende aanpassing plaatsvindt. Dit betreft de complexen aan de Diederik van Teilingenlaan, Jan van Beierenlaan, Florens van Brederodelaan, Dirc van de Doortogelaan en Goeswijn van der Poellaan.

De rechten uit het sociaal statuut gelden vanaf een peildatum die minimaal twee jaar voor de sloop ingaat. Voor huurders van de Florens van Brederodelaan geldt het statuut vanaf 1 mei 2015 tot en met 30 april 2016. Voor de huurders van de Jan van Beierenlaan loopt het statuut vanaf 1 januari 2015 tot en met 31 december 2016.

Het sociaal statuut Palenstein is tot stand gekomen in overleg met de woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes en de huurdersorganisaties HV IDGW, HBVZ en Stichting Huurdersraad Vidomes en in oktober 2005 vastgesteld. De versie die nu voor u ligt is een in september 2015 aangepaste versie van het in 2005 vastgestelde sociaal statuut. In 2012 is deze oorspronkelijke versie integraal overgenomen met alleen een indexering van vergoedingen en vermelding al vastgestelde data.

Er volgende wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het oorspronkelijke sociaal statuut uit 2005:

1. De inleiding is aangepast.
2. Alle wijzigingen zijn in de inleiding vermeld.
3. Alle activiteiten van "Vestia" zijn uit het boekje gehaald/gearceerd. Vestia is in dit sociaal statuut geen partij meer.
4. Alle bedragen zijn geïndexeerd. Zie bladzijden 4, 5 en 12.
5. Ten opzichte van 2012 de beschreven stand van zaken veranderd. De stand van zaken per september 2015 is beschreven.
6. De tekst "recht op een andere woning" op bladzijde 4 en 10 is aangepast.
7. De tekst over huurgewenning op bladzijden 6 en 13 is aangepast.
8. Data zijn aangepast.
9. De tekst "huurdersbegeleiding" op bladzijde 10 is aangepast.
10. In de tekst "extra hulp aan ouderen en gehandicapten" bladzijde 10 wordt uitgelegd welke hulp te verwachten valt.
11. De begripsbepaling lijst bladzijden is aangepast.

Dit boekje bestaat uit twee delen. In deel 1 zijn de belangrijkste regelingen samengevat. Deel 2 bestaat uit de volledige tekst van het sociaal statuut met een verklarende woordenlijst.

DEEL 1: DE BELANGRIJKSTE AFSPRAKEN UIT HET SOCIAAL STATUUT PALENSTEIN

AANPAK WONINGEN

Sloop betreft de complexen aan de Jan van Beierenlaan, Diederik van Teilingenlaan, Florens van Brederodelaan, Dirc van de Doortogelaan en Goeswijn van der Poellaan.

Sloop

- Alle rechten en regelingen gelden vanaf de peildatum.
- De peildatum start minstens twee jaar vóór de sloop.
- Minstens twee jaar vóór de sloop krijgen huurders persoonlijk bericht.
- Huurders hebben recht op een andere woning.
- Huurders krijgen een voorrangverklaring (urgentie) voor de regio Haaglanden.
- Huurders ontvangen een verhuiskostenvergoeding van € 5.857,- (prijspeil maart 2015). Ieder jaar wordt dit bedrag opnieuw geïndexeerd.

HERHUISVESTING

Recht op een andere woning

- Huurders hebben recht op een andere woning indien hun woning wordt gesloopt of samengevoegd.
- Huurders hebben maximaal recht op een woning van vergelijkbare grootte en soort als de woning die zij achterlaten. Op basis van de samenstelling van het huishouden kan men volgens de reguliere woonruimteverdelingsregels een grotere woning aanvragen.
- Huurders met een inkomen hoger dan € 45.000 (2016) komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en krijgen ook geen urgentie toegekend. Zij moeten zelf op zoek gaan naar vervangende huisvesting die passend is bij het inkomen. Deze huurders krijgen wel de volledige verhuiskostenvergoeding.
- Een huurder die woonfraude pleegt, verspeelt zijn recht op een urgentie, de toewijzing van andere woning in het kader van dit sociaal statuut. Daarnaast wordt deze huurder de huur van de huidige woning opgezegd en de tegemoetkoming in de verhuiskosten. Dit mogelijk met inzet met een juridische procedure.

Voorrang

- Huurders van te slopen of samen te voegen woningen krijgen voorrang bij het zoeken naar een andere woning.
- De voorrangregeling geldt voor de regio Haaglanden.
- De voorrangverklaring start vanaf de peildatum en is één jaar geldig.
- Indien nodig wordt de voorrangverklaring verlengd.
- Huurders zijn "herstructureringskandidaat" en krijgen voorrang op 'overige' woningzoekenden.
- Herstructureringskandidaten hebben géén voorrang op:
 - urgent woningzoekenden met een sociaal/medische indicatie;
 - woningzoekenden die een andere woning aanvragen in het kader van 'lokaal maatwerk'.

Peildatum

- Minstens twee jaar vóór de sloop krijgen huurders persoonlijk bericht.
- Alle rechten en regelingen gelden vanaf de peildatum.
- De peildatum start minstens twee jaar vóór de sloop.

Begeleiding

- Binnen één jaar na de peildatum bezoekt de corporatie de huurder.
- Tijdens het huisbezoek wordt praktische informatie gegeven over onder meer de rechten en regelingen en het zoeken naar een andere woning. De woonwensen worden besproken en men krijgt hulp bij het invullen van aanvraagformulieren.
- Indien nodig is een tolk aanwezig tijdens het huisbezoek.

- Huurders zoeken zelf actief naar een andere woning.
- De corporatie helpt indien nodig bij het zoeken.

Hulp aan ouderen en gehandicapten

- Voor huurders bij wie de herhuisvesting meer tijd vereist, kan de urgentiestatus eerder worden aangevraagd.
- Bij sloop of renovatie worden geen kosten berekend voor het verwijderen van mindervalidenaanpassingen.
- Passende hulp wordt geboden indien dat nodig is.
- Verhuishulp bij het in- en uitpakken wordt geboden als dat nodig is. Verhuishulp is gratis.

Spijtoptantenregeling

- Huurders die uit de wijk verhuisd zijn, kunnen terug keren naar hun oude wijk.
- Huurders dienen binnen één jaar na hun verhuizing te melden dat ze terug willen keren.
- Spijtoptanten kunnen één jaar gebruik maken van een voorrangsverklaring.
- Spijtoptanten hebben geen recht op een vergoeding bij terugverhuizen.

Voorrang bij nieuwbouw huurwoning

- Huurders die uit de wijk verhuisd zijn, komen in aanmerking voor nieuwbouw huurwoningen die in Palenstein worden opgeleverd.
- Voor deze huurders geldt hun oude woonduur.
- Huurders dienen bij hun verhuizing bij de verhuurder te melden dat zij in aanmerking willen komen voor een nieuwbouw huurwoning in Palenstein.
- Er is geen recht op een vergoeding.

Voorrang bij koopwoningen

- Huurders krijgen voorrang bij koopwoningen in Palenstein.
- De volgordebepaling is op basis van de oude woonduur.
- De eerst afgegeven voorrangsverklaring gaat voor.
- Bij gelijke afgifte gaat de langste woonduur voor.

FINANCIËLE REGELINGEN

Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- De vergoeding van € 5.857,- (prijspeil maart 2015). Ieder jaar wordt dit bedrag opnieuw geïndexeerd.
- De vergoeding geldt voor huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- De vergoeding geldt voor huurders die na de peildatum verhuizen.
- De vergoeding wordt in twee termijnen uitbetaald.
- De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd.

Zelf aangebrachte voorzieningen

- Een vergoeding is mogelijk voor zelf aangebrachte voorzieningen die vanwege sloop of renovatie worden vernietigd.
- De vergoeding is op basis van het ZAV-beleid van de betreffende corporatie.
- Tijdens het huisbezoek wordt hiervoor een aanvraagformulier ingevuld.

Huurprijs & beperking dubbele woonlasten

- Vanaf de peildatum wordt de netto huur van te slopen woningen niet meer verhoogd.
- Dubbele woonlasten bij een verhuizing worden beperkt.
- De huur van de te verlaten woning wordt tot een periode van maximaal twee maanden vergoed (huurprijs exclusief service-, water- en stookkosten).

Huurgewenning

- Voor huurders die vanwege sloop of samenvoeging een hogere huur betalen voor de nieuwe woning bestaat een huurgewenningregeling.
- De huurgewenningsperiode is berekend voor een periode van 3 jaar.
- De bijdrage geldt bij een bruto huursprong die meer dan € 50 is.
- De bijdrage geldt voor een huursprong van € 50 tot maximaal € 150.
- Is de huursprong meer dan € 150, dan geldt de huurgewenning niet voor het bedrag boven de € 150.
- De bruto huur sprong is huurprijs inclusief servicekosten, exclusief water- en stookkosten en eventueel kookgas.
- De bijdrage wordt in een keer uitbetaald.

Berekening bijdrage huurgewenning			
Voor het gedeelte in de bruto huursprong:	1e jaar	2e jaar	3e jaar
van € 50 tot € 100	50%	35%	15%
van € 100 tot € 150	30%	20%	10%

Onvoorziene situaties

Er kunnen situaties zijn waar het sociaal statuut geen antwoord op geeft. Bijvoorbeeld als huurders meer dan anderen in de knel komen. Een Toetsingscommissie beoordeelt deze knelpunten en bemiddelt daar waar nodig.

LEEFBAARHEID

Leefbaarheid van de wijk

Dagelijks wordt aan de leefbaarheid in de wijk gewerkt door de gemeente Zoetermeer, de corporaties, politie, Stichting Mooi en de huurdersorganisaties. De partijen werken samen en betrekken de bewoners en gebruikers bij het leefbaar houden van de wijk.

Het doel is: 'Verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en aantrekkelijkheid van Palenstein voor huurders en gebruikers'.

Tijdelijk beheer

Tijdens de vernieuwing en vooral gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden is bijzondere aandacht nodig voor de leefbaarheid, veiligheid en bereikbaarheid van de wijk. Hiervoor zijn extra maatregelen nodig.

Afspraken over de benodigde maatregelen worden gemaakt door organisaties in de wijk zoals de gemeente, corporaties, politie en de bewoners. Afspraken over de extra maatregelen worden vastgelegd in een Tijdelijk Beheerplan.

Informatie & communicatie

- De verhuurder informeert de huurdersorganisaties, dan wel de betrokken huurdersvertegenwoordiging en huurders tijdig over de sloop, de peildatum en het herhuisvestingsproces of de woninggrepen.
- De corporaties stellen budget ter beschikking voor huurders die een bewonerscommissie willen oprichten.
- De bewonerscommissies worden actief betrokken bij onder andere de plannen voor hun complex, de uitwerking van het beheer, de uitvoering van het sociaal statuut, etc.
- De overkoepelende huurdersorganisatie is aanspreekpunt voor de bewonerscommissies.
- Bij de planvorming kan de verhuurder gebruik maken van klantenpanels bestaande uit bewoners.

DEEL 2: SOCIAAL STATUUT PALENSTEIN

ALGEMEEN

1.1 Kader

Het sociaal statuut heeft betrekking op de vernieuwings- en herstructureringsplannen voor de wijk Palenstein om zo te komen tot een aantrekkelijker woonmilieu. De huidige plannen voorzien in het slopen van woningen. Huurders hebben te maken met een verhuizing in verband met de sloop van hun woning.

Dit sociaal statuut heeft als doel rechten van huurders vast te leggen en regels af te spreken met betrekking tot de herhuisvesting. Een ander belangrijk doel is in hoofdlijnen een eenduidige en heldere communicatie naar alle betrokken partijen te bewerkstelligen tijdens het vernieuwingsproces.

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

1.2 Geldigheid

Het sociaal statuut is van toepassing op de herstructurering in de wijk Palenstein te Zoetermeer die plaatsvindt in de periode 2016-2025. Het betreft de complexen: Jan van Beieren, Diederik van Teilingen, Florens van Brederode, Dirc van de Doortoge en Goeswijn van der Poel.

Het sociaal statuut geldt voor alle huurders van De Goede Woning en Vidomes die wonen in een van de eerder genoemde complexen en waar sloop plaatsvindt. Deze huurders hebben een huurcontract voor onbepaalde tijd.

De rechten uit dit sociaal statuut gelden vanaf de peildatum. Voor huurders van de Florens van Brederodelaan geldt het statuut vanaf 1 mei 2015 tot en met 30 april 2016. Voor de huurders van de Jan van Beierenlaan loopt het statuut vanaf 1 januari 2015 tot en met 31 december 2016.

1.3 Evaluatie

De vernieuwings- en herstructureringsplannen voor Palenstein kenmerken zich door een aantal deelgebieden. Het sociaal statuut wordt geëvalueerd na afronding van ieder deelgebied, waar sprake is van sloop. De evaluatie vindt plaats tussen de betreffende verhuurder en huurdersvertegenwoordiging. In de evaluatie worden ook de zaken meegenomen die zijn behandeld door de Toetsingscommissie. De uitvoering van individuele afspraken tussen verhuurder en huurder (bijvoorbeeld het toepassen van de ZAV-regeling) maakt onderdeel uit van de evaluatie.

In de deelgebieden waar sprake is van sloop wordt, na afloop van het uitplaatsingsproces (de definitieve verhuizing), het verloop van dit proces geëvalueerd tussen verhuurders en huurdersvertegenwoordigingen.

1.4 Begripsbepaling

De begripsbepaling uit het sociaal statuut Palenstein is opgenomen in bijlage A.

2 DE INGREPEN

Bij de komende herstructureringsactiviteiten in Palenstein worden alleen nog woningen gesloopt.

2.1 Sloop

De plannen om een complex te slopen worden bekrachtigd in een besluit door de betreffende corporatie. Als het besluit tot sloop definitief is, wordt door de corporatie en in overleg met de huurdersvertegenwoordiging een peildatum vastgesteld. Vanaf de peildatum gelden de rechten van dit sociaal statuut. Ook start de herhuisvesting van huurders waarop in hoofdstuk 3 wordt ingegaan.

Overleg en informatie

De verhuurder informeert de betreffende huurdersorganisatie, dan wel de betrokken huurdersvertegenwoordiging en huurders tijdig over het sloopbesluit en het herhuisvestingsproces.

Ten minste twee jaar vóór de sloop worden huurders op de hoogte gesteld van de stand van zaken. Uiterlijk één jaar na de peildatum is bij alle huurders een huisbezoek afgelegd door de woningcorporatie. Daarbij zijn woonwensen en een mogelijke begeleiding in het herhuisvestingsproces besproken.

Sloopbesluit en peildatum

- Het sloopbesluit wordt genomen door de woningcorporatie na overleg met haar huurdersvertegenwoordiging. Hierna wordt een peildatum bepaald.
- De peildatum wordt, in overleg met haar huurdersvertegenwoordiging, bepaald door de woningcorporatie.
- De peildatum is nooit korter dan twee jaar voor de start van de werkzaamheden.
- Huurders worden na het sloopbesluit schriftelijk door de corporatie geïnformeerd over het sloopbesluit en de peildatum.
- Indien bij een project sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals de herhuisvesting van veel grote gezinnen of ouderen, kan de peildatum vervroegd worden, zodat de herhuisvestingsperiode wordt verlengd.

De corporaties doen het maximale om ervoor te zorgen dat uiterlijk een jaar na de peildatum met alle huurders contact is gelegd en dat zij op de hoogte zijn van hun voorrangstatus en zoekprofiel. Deze zijn nodig om te kunnen reageren op het woningaanbod.

3 AFSPRAKEN OVER HERHUISVESTING

3.1 Recht op een andere woning (voorrangsverklaring/urgentie)

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer verlenen voorrang aan de herhuisvesting kandidaat die op het moment van het definitieve sloopbesluit als hoofdhuurder/huurder woonachtig is in één van de te slopen woningen.

Er is een regionale voorrangsregeling voor de huurder van een te slopen woning. Deze geldt ook voor Zoetermeer.

In de voorrangsverklaring wordt een zoekprofiel opgenomen waaruit blijkt voor welk soort woningen de voorrangsverklaring kan worden benut. Middels het aanbodmodel kunnen huurders op zoek gaan naar vervangende woonruimte.

Vertrekkende huurders hebben maximaal recht op een nieuwe woning van vergelijkbare grootte en soort als de woning die wordt achtergelaten, tenzij de reguliere woonruimteverdelingsregels op grond van de samenstelling van het huishouden een grotere woning toestaan. De voorrangspositie is van toepassing op woonruimten gelegen in de regio Haaglanden.

De regeling voor het verkrijgen van een andere woning kent de volgende afspraken:

- De urgentie wordt toegekend voor 1 jaar. Indien na dat jaar nog geen alternatieve woonruimte gevonden is, wordt individueel beoordeeld of verlenging noodzakelijk is.
- Huurders hebben maximaal recht op een woning van vergelijkbare grootte en soort als de woning die zij achterlaten. Op basis van de samenstelling van het huishouden kan men volgens de reguliere woonruimteverdelingsregels een grotere woning aanvragen.
- Huurders met een inkomen hoger dan € 45.000 (2016) komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en krijgen ook geen urgentie toegekend. Zij moeten zelf op zoek gaan naar vervangende huisvesting die passend is bij het inkomen. De huurders krijgen wel de volledige verhuiskostenvergoeding.

Een herstructurerings kandidaat heeft géén voorrang op:

- Urgent woningzoekenden met een sociaal/medische indicatie.
- Woningzoekenden die een andere woning aanvragen in het kader van 'lokaal maatwerk'.

Huurders met een voorrangsverklaring:

- Hoeven geen leges te betalen voor de aanvraag voorrangsverklaring.
- Zijn vrijgesteld van eventuele legesbetaling voor de huisvestingsvergunning.

3.2 Huurdersbegeleiding

Huurders kunnen bij het zoeken naar een nieuwe woning rekenen op steun van de verhuurder. De corporaties hebben wel als uitgangspunt dat de huurders zelf actief moeten zoeken.

De geboden begeleiding begint, in geval van noodzakelijke uitplaatsing, met een huisbezoek van de verhuurder. Dit bezoek heeft als doel het verstrekken van informatie over de verhuizing, de mogelijkheden van de huursubsidiewet, het inventariseren van de woonwensen van de zittende huurders, het gezamenlijk invullen van het 'aanvraagformulier voorrangsverklaring' en het invullen van een eventuele aanvraag aanleunindicatie. Bij het huisbezoek kan altijd een derde persoon aanwezig zijn. Indien gewenst zorgt de verhuurder voor een tolk.

Indien huurders er, ondanks aantoonbare inspanningen van hun kant, niet in slagen een woning te vinden, dan zal de verhuurder extra ondersteuning leveren bij het zoeken. Echter de huurder moet aantoonbaar maken dat hij actief gezocht heeft.

Wanneer de huurders geen zoekactiviteiten blijken te ondernemen worden zij door de verhuurder actief benaderd om te zien of zij aanvullende hulp of uitleg nodig hebben.

3.3 Extra hulp aan ouderen en gehandicapten

Voor huurders van wie verwacht kan worden dat, op grond van hun objectieve woonsituatie, de herhuisvesting een knelpunt kan vormen (zoals ouderen en gehandicapten) kan met hun instemming al vooruitlopend op het definitieve sloopbesluit de urgentiestatus worden aangevraagd. In deze situaties blijft het sociaal statuut van kracht.

De verhuurders maken afspraken met de gemeente Zoetermeer over de mindervalidenaanpassingen die zijn gerealiseerd binnen de Wet Voorzieningen Gehandicapten. Het verwijderen en/of overzetten van mindervalidenaanpassingen in verband met sloop of renovatie zal niet leiden tot extra kosten voor de huurder.

Waar nodig kan aan ouderen en gehandicapte huurders passende hulp worden geboden. Zo kunnen huurders die hier zelf niet toe in staat zijn, zich bij de verhuizing laten assisteren bij het in- en uitpakken. Deze hulp is kosteloos en kan worden aangevraagd bij de Toetsingscommissie.

3.4 Spijtoptantenregeling bij verhuizing buiten de wijk

De verhuurders garanderen dat huurders die hebben gekozen voor het betrekken van herhuisvesting buiten de wijk of gemeente en die daarvan spijt krijgen, de mogelijkheid krijgen om terug te keren naar de oorspronkelijke wijk. Deze huurders dienen dit binnen een jaar na verhuizing bekend te maken bij de verhuurder van herkomst. Op basis van de voorrangsverklaring als genoemd in paragraaf 3.1. van het sociaal statuut kunnen zij reageren op vrijkomende huurwoningen. Zij kunnen één jaar van deze voorrangstatus gebruik maken. Er is in dit geval geen recht op vergoedingen als vermeld in artikel 4 van dit statuut.

Oorspronkelijke huurders uit een plangebied die hebben gekozen voor herhuisvesting buiten de wijk kunnen reageren op nieuwbouw huurwoningen in het gebied op basis van de oude woonduur. Deze huurders dienen dit bij hun verhuizing bekend te maken bij de verhuurder. Er is in dit geval geen recht op een van de vergoedingen als vermeld in artikel 4 van dit statuut.

3.5 Voorrang bij koop in het vernieuwingsgebied

Huurders uit het vernieuwingsgebied Palenstein die belangstelling hebben voor de koop van een woning in ditzelfde gebied kunnen hier als eerste op intekenen. Partijen die deze woningen ontwikkelen zijn hieraan gebonden. De volgordebepaling voor huurders uit het vernieuwingsgebied is voor koop gelijk aan die voor huur; dat wil zeggen dat de eerst afgegeven voorrang het eerst komt en dat bij gelijke afgiftedatum degene met de langste woonduur voor gaat.

3.6 Onvoorziene situaties

Er kunnen situaties zijn waar het sociaal statuut geen antwoord op geeft. Bijvoorbeeld als huurders meer dan anderen in de knel komen. De Toetsingscommissie beoordeelt deze knelpunten en bemiddelt daar waar nodig.

4 FINANCIËLE REGELINGEN BIJ SLOOP

Bij sloop van een woning komt de rechtmatige huurder met een huurcontract voor onbepaalde tijd in aanmerking voor de volgende vergoedingsregelingen:

4.1 Vergoeding in de verhuiskosten

De vergoeding bedraagt € 5.857,- (prijspeil maart 2015). Ieder jaar wordt dit bedrag opnieuw geïndexeerd. Alleen huurders die in geval van sloop na de peildatum verhuizen ontvangen de volledige vergoeding. De vergoeding wordt in twee termijnen uitbetaald. De eerste 60 procent van de vergoeding wordt uitbetaald bij het opzeggen van de huurovereenkomst van de te verlaten woning. De laatste 40 procent van de vergoeding wordt uitbetaald na inlevering van de sleutels en oplevering van de te verlaten woning overeenkomstig de vooropname afspraken tussen verhuurder en huurder.

De vergoeding wordt pas dan uitgekeerd als er geen sprake is van een huurachterstand of als de huurder toestemming geeft voor het verrekenen van de vergoeding met de nog verschuldigde huur. Het recht op een tegemoetkoming in de kosten vervalt als de huurder de woning niet op de geplande datum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is. De verhuurders overleggen met de Sociale Dienst en andere uitkeringsinstanties over de manier van uitkeren van de vergoedingen.

De vergoeding wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd met het inflatiecijfer op basis van het CBS-percentage consumentenprijsindex werknemers laag van het volledige voorgaande jaar.

4.2 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Indien huurders zelf voorzieningen hebben aangebracht in hun woning die door sloop- of renovatieplannen vernietigd worden, ontvangen de huurders daarvoor een vergoeding conform het ZAV-beleid van de betrokken verhuurder.

Als onderdeel van een huisbezoek wordt hiervoor een aanvraagformulier voor vergoeding van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) ingevuld. De verhuurder behandelt vervolgens, op basis van een inspectie, deze aanvragen. De bevindingen van deze inspectie worden schriftelijk vastgelegd en wederzijds ondertekend.

De hoogte van de eventuele vergoeding wordt vastgesteld op basis van de ZAV-regeling van de betreffende verhuurder en de daarbij behorende afschrijvingsperiode. Indien een huurder het niet eens is met de waardebeoordeling van de ZAV, dan kan hij/zij een beroep doen op arbitrage door de Toetsingscommissie.

4.3 Beperking dubbele woonlasten

Ter voorkoming van dubbele woonlasten wordt de huur van de te verlaten woning tot een periode van maximaal twee maanden vergoed (huurprijs exclusief service-, water- en stookkosten).

Voor het vaststellen van deze periode wordt uitgegaan van de periode tussen:

- De datum waarop de huur van de nieuwe woning ingaat, of de opleveringsdatum van een koopwoning.
- De datum waarop de huurovereenkomst van de te verlaten woning eindigt.

4.4 Huurprijs

De netto huur van een te slopen woning wordt vanaf de peildatum bevroren.

4.5 Huurgewenning

Er is een huurgewenningsregeling voor huurders die bij verhuizing door sloop of samenvoeging een huursprong maken. De huursprong wordt vastgesteld op basis van het verschil in de bruto huur (huurprijs inclusief servicekosten, exclusief water- en stookkosten en eventueel kookgas) van de te verlaten woning en de nieuw te betrekken woning, na verrekening van de te verkrijgen huursubsidie. De regeling voorziet in een eenmalige bijdrage, gebaseerd op een gewenningsperiode van 3 jaar. De bijdrage wordt verstrekt in het geval er sprake is van een bruto huursprong van meer dan € 50. De bijdrage geldt voor de bruto huursprong van € 50 tot maximaal € 150. Is de huursprong hoger dan € 150, dan geldt de huurgewenning niet voor het bedrag boven de € 150.

Berekening bijdrage huurgewenning			
Voor het gedeelte in de bruto huursprong:	1e jaar	2e jaar	3e jaar
van € 50 tot € 100	50%	35%	15%
van € 100 tot € 150	30%	20%	10%

De bijdrage wordt in één keer uitgekeerd met het resterende bedrag van 40% van de verhuiskostenvergoeding.

Voor het vaststellen van de vergoeding dient de huurder actuele inkomensgegevens te verstrekken, en de huurovereenkomst van de te betrekken woning.

4.6 Hardheidsclausule

Er wordt van uitgegaan dat de individuele huursubsidie een toereikend middel is om de financiële effecten van de verhuizing naar de nieuwe woning af te dekken. De corporaties nemen een inspanningsverplichting op zich om te zorgen dat er maatwerk geboden wordt in schrijnende gevallen, waarin een individuele huurder door zijn of haar specifieke situatie bij een gestegen huurniveau in persoonlijke financiële problemen geraakt. Deze individuele gevallen worden beoordeeld door de Toetsingscommissie.

5 LEEFBAARHEID

5.1 Leefbaarheid van de wijk

In een wijk waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt, is het van belang extra aandacht te besteden aan de leefbaarheid in de wijk.

Daarom zullen alle betrokken partijen in de wijk zich inzetten voor de leefbaarheid van Palenstein. Hiervoor zijn verschillende werkgroepen verantwoordelijk. Het doel van de werkgroepen is: 'Verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en aantrekkelijkheid van Palenstein voor huurders en gebruikers'. Hierbij is het nadrukkelijk de bedoeling de huurders en gebruikers actief te betrekken. De werkgroepen bestaan uit vertegenwoordigers van de gemeente Zoetermeer, de corporaties, politie, Stichting Mooi en de huurdersorganisaties.

5.2 Tijdelijk beheer

Als onderdeel van de uitwerking van de plannen wordt door de opdrachtgever van een plangebied in samenwerking met de betrokken partijen een beheerplan opgesteld. Zaken die daarin worden vastgelegd zijn onder meer maatregelen ten aanzien van:

- Het leefbaar houden van het complex tot de uiterlijke termijn voor de sloop. Bijvoorbeeld door middel van het ophangen van gordijnen (waar nodig dichttimmeren), post verwijderen, schoonhouden openbare ruimten, verlichting, glazenwassen e.d.
- Hoe te handelen, met name in de laatste maanden voor de sloop van de woningen.
- Toezicht in de wijk/op het complex, onder meer door extra surveillance van de politie.
- Het tegengaan van vervuiling.
- Bereikbaarheid van de straten.
- Beperken van overlast door bouwwerkzaamheden.

Deze maatregelen worden opgenomen in een Leefbaarheidstatuut voor het desbetreffende deelplan in Palenstein. De opdrachtgever draagt zorg voor een regelmatig overleg tussen partijen die zich gedurende het project bezighouden met het beheer van woningen en woonomgeving, zoals de politie, de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en de corporaties.

5.3 Bewonerscommissies/klantenpanels

De verhuurder stelt (extra) budget ter beschikking voor huurders die zich in een complex organiseren in een bewonerscommissie.

De bewonerscommissies worden actief betrokken bij de planvorming voor het betreffende complex, bij de uitwerking van het beheer, uitvoering van het sociaal statuut, enz.

De overkoepelende huurdersorganisatie is aanspreekpunt voor de bewonerscommissies. Bij de planvorming kan de verhuurder ook gebruik maken van klantenpanels.

BIJLAGE A - BEGRIPSBEPALING

In Sociaal Statuut Palenstein wordt onder de volgende termen verstaan:

- *Bewonerscommissie*: bewonersvertegenwoordiging die door de betreffende verhuurder als zodanig wordt erkend.
- *Corporatie*: De Goede Woning en Vidomes.
- *Huishouden*: een alleenstaande of twee of meer personen die een (aantoonbare) duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
- *Huurcontract*: schriftelijke overeenkomst aangaande woonruimte die is afgesloten tussen huurder en de verhuurder.
- *Huurder*: diegene (inclusief de personen die tot zijn huishouden behoren) die in het bezit is van een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte van een corporatie voor onbepaalde tijd en ingeschreven staat in het bevolkingsregister (Gemeentelijke Basisadministratie) op het adres.
- *Huurdersorganisaties*: Stichting Huurdersraad Vidomes en IDGW.
- *Huurdersvertegenwoordiging*: een vertegenwoordiging van huurders die namens een omschreven aantal huurwoningen de huurders vertegenwoordigt.
- *Klantenpanel*: groep van bewoners uit een complex die wordt uitgenodigd mee te denken in de planvorming.
- *Opdrachtgever*: verhuurder/corporatie die opdrachtgever is van het betreffende (deel)plan.
- *Passende woning*: een passende woning is een woning die qua type (etagewoning etc.) en grootte ten minste gelijksoortig is aan de woning die de huurder achterlaat. Of, indien de huidige huurder niet meer naar eenzelfde type woning wenst terug te keren, een woning die volgens de huisvestingsverordening passend is.
- *Peildatum*: is het moment waarop de huurder een beroep kan doen op het sociaal statuut. De peildatum ligt na de datum waarop de corporatie het definitieve sloopbesluit heeft genomen. De peildatum is bij sloop ten minste 24 maanden voor de uit te voeren sloopactiviteiten.
- *Regio Haaglanden*: De gemeenten die samenwerken in het SVH. Hiertoe behoren Zoetermeer, Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp Rijswijk, Wassenaar en Westland.
- *Sloop*: betekent dat de bestaande woning verdwijnt en dat de huurovereenkomst ophoudt te bestaan door het sluiten van een beëindigingsovereenkomst.
- *Spijtoptanten*: spijtoptanten zijn huurders die gedwongen de woningen moeten ontruimen, door sloop of samenvoeging, en een woning buiten de wijk (gemeentelijke wijkindeling) hebben betrokken en niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving.
- *Toetsingscommissie*: bestaat uit een vertegenwoordiging van de verhuurders en de huurdersorganisaties en een onafhankelijk lid. Het onafhankelijke lid treedt op als voorzitter en wordt in gezamenlijk overleg gekozen. De Toetsingscommissie heeft tot taak: een oordeel uit te spreken ten aanzien van problemen ten gevolge van het project op het gebied van persoonlijke financiën van bewoners, gevraagde extra hulp en andere onvoorziene omstandigheden. De beoordeling is gebaseerd op de persoonlijke omstandigheden van de kandidaat. Tevens heeft de Toetsingscommissie de taak te oordelen in geval van geschillen. Daaronder vallen ook meningsverschillen over de waardebeoordeling van ZAV's. Partijen die voor een geschil een beroep doen op de Toetsingscommissie verklaren op voorhand dat ze zich gebonden voelen aan de uitspraak van de Toetsingscommissie. De toetsingscommissie kan desgewenst bij derden advies inwinnen. Postadres Toetsingscommissie, p/a Postbus 11, 2700 AA Zoetermeer.
- *Verhuurder*: De Goede Woning en Vidomes
- *Vernieuwingsgebied*: de wijk waarbinnen de vernieuwingsingrepen plaatsvinden.
- *Voorlopig sloopbesluit*: een door de corporatie genomen besluit, inhoudende het verzoek aan de gemeente tot afgifte van een onttrekkingsvergunning.

- *Woonduur*: De onafgebroken periode gedurende welke een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in de Gemeentelijke Basisadministratie.
- *Zelf aangebrachte voorziening (ZAV)*: zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die de huurder, conform het bij de corporatie geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij/zij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren daarom niet tot de standaarduitrusting van de woning.
- *Woonfraude*: Als de huurder de huurwoning verhuurt en er zelf niet woont of gebruikt voor illegale activiteiten (zoals wietteelt) spreken we van woonfraude.
- *Zelfstandige woning*: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
- *Zoekprofiel*: woningtype, woninggrootte en huurprijsniveau waarvoor men met de stadsvernieuwingsvoorrang in aanmerking komt.

Verantwoording

Het sociaal statuut Palenstein is opgesteld door de woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes en de huurdersorganisaties HV IDGW, HBVZ en OBC en in oktober 2005 vastgesteld. In 2012 is deze versie geactualiseerd. De voorliggende versie is in september 2015 gemaakt voor de periode van 2016 tot en met 2025 en ook voorgelegd aan de Stichting Huurdersraad Vidomes.

Deze uitgave bestaat uit twee delen. In deel 1 zijn de belangrijkste regelingen samengevat. Deel 2 bestaat uit de volledige tekst van het officiële en rechtsgeldige sociaal statuut met een verklarende woordenlijst. Aan de samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend.

Adressen:

De Goede Woning
Storkstraat 6
Postbus 11
2700 AA Zoetermeer
T: 079 343 80 00
www.dgw.nl

Vidomes
Postbus 390
2600 AJ Delft
T: 088 845 66 00
www.vidomes.nl