



Informatiebrochure

> sociaal plan bij vernieuwing
complex Stuwstraat I

Inhoud

Inleiding

Het sociaal plan voor de vernieuwing van het complex Stuwstraat I	4
---	---

Hoofdstukken

1. Stappenplan: op weg naar een nieuwe woning	5
2. Een urgentieverklaring aanvragen	6
3. Op zoek naar een andere woning	7
4. Zo informeren we u	9
5. Zo helpen we u	10
6. Vergoedingen en financiële afspraken	11
7. Huur opzeggen en verhuizen	13
8. Terugkeerregeling	14
9. Samenwerking met huurders	15

Bijlagen

Bijlage 1	Uw contactpersonen en belangrijke telefoonnummers	17
Bijlage 2	Woordenlijst	18
Bijlage 3	Gemeente Den Haag	19
Bijlage 4	Checklist verhuizen	20
Bijlage 5	Informatieblad huurtoeslag	21

Inleiding

U huurt een woning in het complex Stuwstraat I. Samen met de gemeente Den Haag werken we aan een nieuwbouwplan, waarmee de buurt straks weer mooi, beter en leefbaarder is. Dit betekent voldoende groen, schone straten, voldoende voorzieningen en goede (nieuwe) woningen. Woningen voor iedereen: jong en oud, gezinnen en alleenstaanden, arm en rijk.

Om dit plan mogelijk te maken, willen wij uw woning slopen en moeten bewoners verhuizen. Wij begrijpen dat dit een grote gebeurtenis is voor u. En wij vinden het belangrijk om u hierbij zo goed mogelijk te ondersteunen. Hoe we dat doen, staat in deze brochure. We noemen dit ook wel het sociaal plan. We maakten dit plan samen met de klankbordgroep.

We helpen u waar u dat nodig heeft

Wij gaan u helpen bij het vinden van een ander, fijn huis en bij de verhuizing daarnaartoe. Hoe we dat doen, leest u in deze brochure; het sociaal plan. Hierin staat onder andere:

- wanneer u moet verhuizen;
- welke hulp we u bieden bij het vinden van een andere woning;
- bij welke zaken we ook kunnen helpen;
- en op welke vergoeding u recht heeft.

Voor wie is de informatie in deze brochure?

Deze informatie is bedoeld voor alle huurders en (wettelijke) medehuurders die op 1 november 2021 ingeschreven staan en wonen in een woning in Den Haag aan:

Pompstraat 3
Stuwstraat 2 t/m 72

Alle maatregelen en regelingen zijn uitsluitend van toepassing op hoofdhuurders en (wettelijke) medehuurders van bovenstaande adressen met een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Op 1 november 2021 moet de hoofdhuurder samen met de eventuele (wettelijke) medehuurder, gezinsleden en inwonenden op het betreffende adres in de gemeentelijke Basisregistratie Personen staan ingeschreven. De rechten die aan het sociaal plan kunnen worden ontleend, zijn persoonlijk, eenmalig en niet overdraagbaar.

Heeft u een bewindvoerder? Bespreekt u de inhoud van het sociaal plan dan ook met hem of haar.

Woordenlijst

Sommige woorden zijn voor u misschien niet duidelijk. Daarom vindt u achterin in de bijlagen een uitleg van gebruikte woorden.

1. Stappenplan: op weg naar een nieuwe woning

Bij een verhuizing komt veel kijken. Dat willen we zo makkelijk mogelijk voor u maken. Dit zijn de stappen die we volgen:

Wij controleren bij de gemeente de Basisregistratie Personen

Bij de Basisregistratie Personen (voorheen GBA, het bevolkingsregister) vragen wij de inschrijfgegevens per woning op. Het is namelijk belangrijk dat u (en uw gezinsleden) op het adres staan ingeschreven bij de gemeente Den Haag. Anders heeft u geen recht op een urgentieverklaring en verhuiskostenvergoeding.

We komen bij u thuis langs

We komen bij u thuis langs om met u te praten over het zoeken naar een andere woning, het verhuizen en de hulp die u nodig heeft. U ontvangt van ons een afsprakenkaart met de datum en tijdstip waarop we komen. Wij maken met u een afspraak voor ons bezoek. Ontvangt u ons liever niet thuis? Wij spreken dan graag met u af in het Buurtcentrum aan het Cromvlietplein. U leest meer over het huisbezoek in hoofdstuk 4.

U krijgt voorrang bij het zoeken naar een woning

U krijgt een urgentieverklaring zodra de gemeente Den Haag het complex Stuwstraat I aanwijst als actiegeried. Met de urgentieverklaring heeft u voorrang op andere woningzoekenden. In hoofdstuk 2 leest u meer over de urgentie en wat we van u nodig hebben om de urgentieverklaring aan te vragen.

U zoekt (zo veel mogelijk) zelf naar een nieuwe woning

Alle beschikbare woningen staan op www.woonnethaaglanden.nl. Het is de bedoeling dat u zelf reageert op woningen die bij u passen. Heeft u hulp nodig bij het zoeken of reageren, dan helpen we natuurlijk graag! Meer informatie over het zoeken naar een woning vindt u in hoofdstuk 3.

Nieuwe woning gevonden? Huur opzeggen van uw oude woning

Heeft u een andere woning gevonden? Zeg dan de huur van uw oude woning op. Dat kan via www.vestia.nl/huur-opzeggen.

Planning

Februari 2022	U ontvangt dit sociaal plan
Februari tot en met april 2022	Huisbezoeken of afspraken in Buurtcentrum Cromvlietplein
Mei 2022	Spreekuren in Buurtcentrum Cromvlietplein
Juni 2022	Wij vragen uw urgentieverklaring aan bij de gemeente
Juli 2022 tot en met juli 2023	Andere passende woning zoeken met urgentieverklaring

2. Een urgentieverklaring aanvragen

U heeft waarschijnlijk recht op stadsvernieuwingsurgentie. Met uw urgentieverklaring kunt u op tijd een andere passende woning vinden. Wij regelen dat u deze verklaring krijgt van de gemeente.

Hoog inkomen? Dan geen recht op een voorrangsverklaring

Alleen huishoudens met een meerpersoonshuishouden tot € 49.013 bruto jaarinkomen komen in aanmerking voor een voorrangsverklaring in de regio Haaglanden. Voor een éénpersoonshuishouden is de grens € 36.112,50. Is uw inkomen hoger? Dan krijgt u geen urgentieverklaring. De inkomensgrens voor de urgentieverklaring wordt bepaald door de gemeente Den Haag. Tijdens het huisbezoek bespreken we uw situatie. En bekijken we hoe we u kunnen helpen bij het zoeken naar een andere woning.

Wanneer gaat de urgentieverklaring in?

Als wij plannen hebben om woningen te slopen, dan vragen wij de gemeente om het gebied als 'actiegebied' aan te wijzen. Zo geeft de gemeente ons toestemming voor de sloop en voor uw verhuizing. Vanaf het moment dat de gemeente het complex aanwijst als actiegebied, gaat uw urgentieverklaring in en kunt u met voorrang verhuizen. De urgentieverklaring is een jaar geldig. De einddatum van de urgentieverklaring wordt in overleg met de gemeente Den Haag bepaald. Via onze nieuwsbrieven houden wij u op de hoogte.

Let op: Op het moment dat u een nieuwe woning accepteert, vervalt uw urgentieverklaring.

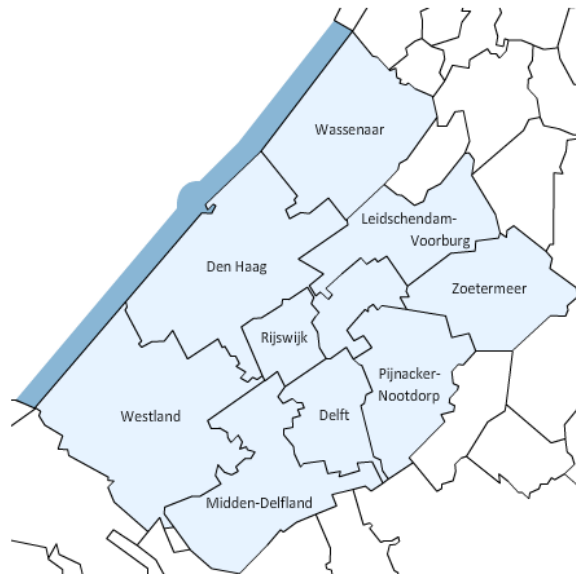
U krijgt een zoekprofiel bij uw urgentieverklaring

Met een urgentieverklaring kunt u niet op alle vrijgekomen woningen met voorrang reageren. U krijgt een zoekprofiel. In het zoekprofiel staat voor welk type woningen uw urgentieverklaring geldt. Bijvoorbeeld 'flat zonder lift' of 'bovenwoning'. Uw zoekprofiel is onder andere gebaseerd op uw inkomen, de grootte van uw gezin en de woning waar u nu in woont verlaat.

In welke gemeenten geldt de voorrang?

U hebt voorrang op sociale huurwoningen van alle woningcorporaties in de hele regio Haaglanden. Hieronder vallen de volgende gemeentes:

- Den Haag
- Wassenaar
- Westland
- Midden Delftland
- Delft
- Pijnacker Nootdorp
- Zoetermeer
- Rijswijk
- Leidschendam - Voorburg



Andere voorrangskandidaten

Woningzoekenden met een medische of sociale urgentieverklaring hebben voorrang op woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie.

3. Op zoek naar een andere woning

Zelf reageren op woningen

U zoekt zo veel mogelijk zelf naar een nieuwe woning die past bij uw persoonlijke situatie. Alle vrijgekomen sociale huurwoningen vindt u op www.woonnet-haaglanden.nl.

- Elke dag vindt u nieuwe woningen op de website.
- Gemiddeld staat elke woning drie dagen geadverteerd op de website.
- U kunt op maximaal twee woningen per week reageren.
- Is de advertentie waarop u reageerde gesloten? Dan kunt u weer op een andere advertentie reageren.
- Per dag mag u daarnaast op twee lotingwoningen reageren.



Hulp nodig bij het zoeken van een woning?

We leggen u graag uit hoe u zelf kunt reageren op woningen.

- Neem contact met ons via telefoonnummer 088 124 24 24.
- Heeft u geen computer, tablet of telefoon met internet? Neem dan ook contact met ons op.
- In hoofdstuk 5 leest u meer over hoe wij u helpen.

Wij kijken of u op woningen reageert

Vanaf het moment dat u uw urgentieverklaring ontvangt, volgen wij uw reacties op het woningaanbod. Het is belangrijk om zo snel en vaak mogelijk op zoek te gaan naar een andere woning.

Het is belangrijk dat u op tijd een andere woning vindt. Als u onvoldoende meewerkt of te weinig doet om zelf een andere woning te vinden, kunnen wij helaas niet anders dan de rechter vragen een einddatum van de huurovereenkomst te bepalen. Wij doen er alles aan om dit te voorkomen.

Heeft u hulp nodig bij uw zoektocht? Bel ons of maak een afspraak als u uitleg of hulp nodig heeft.

Particuliere huurwoning, vrije sector huurwoning of koopwoning zoeken?

Natuurlijk kunt u ook andere woningen zoeken, zoals een particuliere huurwoning of koopwoning. Daarvoor geldt geen voorrang.

Komt u niet (meer) in aanmerking voor een sociale huurwoning dan kunt u ook een vrije sector huurwoning huren. Vrije sector huurwoningen zijn woningen met een huurprijs vanaf € 763,47. U kunt hiervoor geen huurtoeslag aanvragen. Kijk voor ons aanbod op: www.huuraanbod.vestia.nl/huren.




Huuropzegging

Drie maanden na start van het actiegebied ontvangt u van ons een aangetekende brief. In deze brief zeggen we de huur op wegens dringend eigen gebruik. Dit is een stap die wij volgens de wet moeten nemen. Heeft u een woning gevonden, dan zegt u zelf de huur op. Hierbij geldt een opzegtermijn van één maand (30 dagen).

Passend toewijzen

Let er bij het reageren op woningadvertenties goed op dat u voldoet aan de voorwaarden in de advertentie. Huishoudgrootte, inkomen en leeftijd zijn voorbeelden hiervan. Klopt bijvoorbeeld huishoudgrootte niet met uw urgentieverklaring? Dan krijgt u geen voorrang.

Woningcorporaties moeten woningen 'passend toewijzen'. Zo worden de woningen eerlijk verdeeld en voorkomen we dat iemand de huur niet kan betalen. In onderstaand schema leest u welke woningen passend zijn voor uw inkomen.

Passend toewijzen 2022		Kale huurprijs per maand		
Huishoudgrootte	Verzamelinkomen	t/m € 633,25	€ 633,26 - € 678,66	€ 678,67 - € 763,47
	< € 24.075	✓		
	€ 24.075 - € 32.675	✓	✓	
	€ 32.675 - € 40.765		✓	✓
	€ 40.765 - € 47.077			✓
	< € 32.675	✓		
	€ 32.675 - € 45.014		✓	✓
	€ 45.014 - € 50.636			✓
	< € 32.675	✓	✓	
	€ 32.675 - € 45.014		✓	✓
	€ 45.014 - € 54.196			✓

✓ U kunt reageren.

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een middeninkomen. De voorwaarden staan in de betreffende advertentie.

4. Zo informeren wij u

Wij vinden het belangrijk dat u weet wat er gaat gebeuren, wat we van u vragen en wat u van ons kunt verwachten. Daarom houden we u regelmatig met (nieuws)brieven op de hoogte en komen we bij u langs.

Zorg dat u weet wat we gaan doen

- Lees dit informatieboekje goed door.
- Bel ons of maak een afspraak als u vragen heeft.
- Ons telefoonnummer is 088 124 24 24, ons e-mailadres is stuwstraat@vestia.nl.

Huisbezoek

Iedereen is anders. Daarom komen wij bij u thuis langs om uw persoonlijke situatie te bespreken en informatie op te halen om een urgentieverklaring voor u aan te vragen. Komt u liever naar het buurtcentrum aan het Cromvlietplein? Dan maken we hiervoor een afspraak.

Tijdens het huisbezoek leggen we uit hoe de urgentie werkt, hoe lang die geldig is en hoe u de verhuisvergoeding krijgt. Ook kijken we of u ergens hulp bij nodig heeft. Natuurlijk kunt u tijdens het huisbezoek ook al uw vragen aan ons stellen.

Heeft u moeite met de Nederlandse taal? Vraag dan iemand om als tolk te helpen.

Verder houden wij tijdens de huisbezoeken rekening met de op dat moment geldige coronarichtlijnen. We houden afstand en hebben altijd een mondkapje bij ons.

5. Zo helpen we u

Bewonersbegeleiding

Loopt u ergens tegen aan of heeft u vragen? Dan kunt u contact opnemen onze bewonersbegeleiders. Zij zijn uw eerste aanspreekpunt. U kunt de bewonersbegeleiders mailen, bellen of persoonlijk spreken tijdens het spreekuur. De contactgegevens vindt u in de bijlage.

Maatwerk

Voorziet u grote problemen met uw gezondheid of persoonlijke omstandigheden? Wij bespreken dit met u tijdens het huisbezoek. U kunt altijd contact opnemen met onze bewonersbegeleider. We kijken graag samen met u hoe we ondersteuning op maat kunnen bieden.

Wijkbeheerder en medewerker sociaal beheer

Wijkbeheerder Subiersain Sookhlall is extra aanwezig om toezicht te houden op de directe omgeving van uw woning en woongebouw. Hij is uw eerste aanspreekpunt bij klachten over bijvoorbeeld vervuiling of vandalisme. Lotte Rutten is medewerker sociaal beheer. Zij is uw aanspreekpunt voor bijvoorbeeld overlast. Beiden zijn te bereiken via telefoon 088-124 24 24.

Samen met de gemeente Den Haag en andere wijkpartners controleren wij de leefomgeving. De klankbordgroep speelt hierin ook een belangrijke rol. De leefbaarheid en de veiligheid staat op de agenda van de overleggen met de klankbordgroep.

Zo informeren we u, alles op een rijtje:

- Uw contactpersonen voor bewonersbegeleiding zijn Anne-Marieke Olsthoorn en Dennis Salamat.
- In deze informatiebrochure vindt u alle informatie.
- We komen op huisbezoek.
- Er komt vanaf mei een wekelijks inloopsprekuren in het buurtcentrum op het Cromvlietplein.
- We sturen regelmatig nieuwsbrieven.
- Als u een vraag heeft, kunt u ons altijd een e-mail sturen stuwstraat@vestia.nl of bellen naar telefoonnummer 088 124 24 24.

6. Vergoedingen en financiële afspraken

U krijgt een verhuiskostenvergoeding

U heeft recht op een vergoeding van de kosten voor verhuizen en inrichten van uw nieuwe woning. Deze vergoeding is € 6.624,- prijspeil 2022. Dit is de door Vestia vastgestelde verhuiskostenvergoeding.

U ontvangt de verhuiskostenvergoeding in twee delen. Het eerste deel € 4.000,- krijgt u bij het opzeggen van de huur en het tweede deel € 2.624,- als u de sleutels inlevert. Wij begrijpen dat verhuizen geld kost en dat u het eerste gedeelte van de verhuiskostenvergoeding zo snel mogelijk wilt ontvangen. Houdt u echter rekening met een uitbetaaltermijn van ongeveer tien werkdagen.

Bij uw huuropzegging ontvangt u het aanvraagformulier voor de verhuiskostenvergoeding. U vult het formulier in en wij maken de rest in orde. Als wij de huurovereenkomst moeten opzeggen omdat u uw afspraken met ons niet nakomt, heeft u geen recht op een verhuiskostenvergoeding. Is er dan al een termijn uitbetaald, dan moet u die terugbetalen.

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor de verhuiskostenvergoeding:

- U bent de (hoofd)huurder van de woning: uw naam staat op de huurovereenkomst.
- U heeft vast huurcontract. Huurders met een tijdelijk huurcontract hebben geen recht op de verhuiskostenvergoeding.
- U heeft geen huurschuld. Wij verrekenen huurachterstanden met de verhuiskostenvergoeding.

Per woning keren we één verhuiskostenvergoeding uit, aan de hoofdhurder.

U krijgt geen jaarlijkse huurverhoging

Vanaf het moment dat we een definitief akkoord hebben voor het uitvoeren van het nieuwbouwplan, blijft uw huurprijs hetzelfde tot u bent verhuisd. Dat betekent dus dat we uw huur niet verhogen bij de jaarlijkse huurverhoging.

U betaalt geen dubbele huur

Het kan gebeuren dat de overeenkomst van uw nieuwe woning al start voor de huur van uw oude woning officieel stopt. We willen voorkomen dat u dubbele woonlasten heeft. Daarom hoeft u over de laatste maand van uw opgezegde woning dus geen huur te betalen. Wij betalen u één keer de volledige maandhuur terug na de datum waarop uw huurcontract eindigt.

Huurtoeslag aanvragen voor uw nieuwe woning

Op www.toeslagen.nl kunt u controleren of u voor uw nieuwe woning recht heeft op huurtoeslag. Onze bewonersbegeleider kan u daarbij helpen. Wij kunnen voor u een proefberekening maken van uw huurtoeslag bij een specifieke woning. Deze proefberekening is een indicatie die de belastingdienst afgeeft, hieraan kunt u geen rechten ontleen.

Aanpassingen die u zelf heeft gedaan in of aan uw woning

Misschien heeft u iets in uw woning zelf aangepast of opgeknapt. Of misschien heeft u een woningaanpassing van de vorige bewoner overgenomen. Voor sommige aanpassingen kunt u bij verhuizing een vergoeding ontvangen. Voorwaarde is wel dat u de woningaanpassing met onze toestemming is uitgevoerd. Of dat u bij het ondertekenen van de huurovereenkomst ook heeft getekend voor overname van de woningaanpassing.

Als u de huur opzegt, komen we langs voor een woninginspectie. U kunt dan aangeven of u iets aan de woning heeft aangepast. Binnen twee weken hoort u van ons of u een vergoeding krijgt voor de aanpassingen die u heeft gedaan.

Kijk voor meer informatie op www.vestia.nl/zelf-klussen.

7. Huur opzeggen en verhuizen

De huur opzeggen

Heeft u een andere woning gevonden? Dan kunt u de huur van uw huidige woning opzeggen. U kunt de huur op elke dag van de maand opzeggen. De datum kiest u zelf, maar uw laatste huurday mag niet in een weekend of op een feestdag vallen.

Voorbeeld

Ontvangen wij uw huuropzegging bijvoorbeeld op de 11e van de maand, dan is de laatste dag van de huur op zijn vroegst de 11e van de volgende maand. Is dit een weekend- of feestdag? Dan is de eerstvolgende werkdag de datum waarop uw huurcontract afloopt.

Zo zegt u de huur op:

- Online op www.vestia.nl/huur-opzeggen.
- Via ontvangen opzegformulier bij uw gesprek.
- Of maak een afspraak, we helpen u dan bij het opzeggen van de huur.

Wie moeten er tekenen voor de huuropzegging?

Alle personen die de huurovereenkomst ondertekenden en eventuele wettelijke medehuurlers (zoals echtgenoten, geregistreerde partners en/of personen die het medehuurlerschap hebben aangevraagd en gekregen), moeten de huuropzegging ondertekenen.

Hoe moet u de woning na verhuizing achterlaten?

Na uw opzegging ontvangt u van ons een schriftelijke bevestiging en maken we een afspraak voor de eerste controle van de woning. Wij noemen dit ook wel de eerste inspectie. Tijdens deze controle vertellen we hoe u de woning moet achterlaten. Ook bespreken we wanneer en waar u de sleutels inlevert.

Bij het opleveren van uw woning is het belangrijk dat u deze schoon, leeg en zoals afgesproken tijdens de voorinspectie achterlaat. Kunt u uw huidige gordijnen, vitrage of vloer niet gebruiken in uw nieuwe woning? Bespreek met de verhuurmakelaar of u deze in de woning mag achterlaten.

Gas, elektra, water, telefoon en ophalen grofvuil

U moet zelf de contracten voor de levering van gas, stroom, water, telefoon en andere diensten zoals abonnementen die aan uw adres gekoppeld zijn, stopzetten. Houd u er ook rekening mee dat u uw post op uw nieuwe adres laat bezorgen. U bent hier zelf verantwoordelijk voor. Post dat op het oude adres wordt bezorgd, kan kwijtraken of gaat retour afzender.

Ophalen grofvuil

Hebt u meubels of spullen die u niet wilt meenemen? U kunt het gratis laten ophalen door de gemeente. U kunt hiervoor bellen of online een afspraak maken op de website van de gemeente. In bijlage 3 leest u meer hierover.

De eindafrekening

Binnen twee weken na het inleveren van de sleutels ontvangt u een eindafrekening. Hierin staan bijvoorbeeld:

- de huur die u nog moet betalen of terugkrijgt;
- de kosten voor reparaties die wij hebben uitgevoerd en verrekenen met uw verhuiskostenvergoeding;
- het geld dat u eventueel krijgt voor de aanpassingen die u zelf heeft aangebracht in de woning.

8. Terugkeerregeling

Als straks de nieuwe woningen klaar zijn en u wilt terugkeren naar uw oude buurt, krijgt u voorrang bij de toewijzing van de nieuwe woningen. Het is belangrijk dat u doorgeeft dat u gebruik wilt maken van deze terugkeerregeling. U moet ook voldoen aan de eisen voor gezinssamenstelling en inkomen die dan gelden (passend toewijzen). Hieronder leest u hoe u in aanmerking komt voor de terugkeerregeling.

Voorwaarden

- U zegt de huur van uw huidige woning op en u verhuist in de periode van het actiegebied naar een andere woning.
- U laat ons tijdens het huisbezoek of uiterlijk voor het einde van het actiegebied weten dat u de wens heeft om terug te keren naar een nieuwbouwwoning. U bent nooit verplicht om daadwerkelijk terug te keren. Met het aangeven van uw wens, gaan wij de verplichting aan u te informeren wanneer het mogelijk is om terug te keren.
- U moet zelf zorgen dat wij uw juiste contactgegevens hebben. Als hierin iets verandert, geef dit dan door via stuwstraat@vestia.nl.
- U voldoet bij de oplevering van de nieuwbouwwoningen aan de dan geldende eisen van gezinssamenstelling en inkomen (passend toewijzen).
- U moet ingeschreven (blijven) staan bij Woonnet Haaglanden.

Let op

U ontvangt eenmalig een verhuiskostenvergoeding als u uw huidige woning verlaat. Voor het terugkeren naar een nieuwbouwwoning ontvangt u geen verhuiskostenvergoeding.

Nieuwbouw

Als meer huurders dezelfde nieuwbouwwoning willen, dan wijzen wij de woning toe aan de huurder met de langste woonduur. Deze woonduur is het aantal jaren dat de huurder in zijn huidige woning heeft gewoond.

De kans is groot dat in het nieuwbouwplan verschillende type woningen worden gebouwd. We kunnen vooraf geen garanties geven over toewijzing van specifieke woningen. Op dit moment is het nieuwbouwplan nog niet definitief. Wij houden u via nieuwsbrieven op de hoogte.

9. Samenwerking met huurders

Wij vinden het belangrijk om de voorbereiding en uitvoering van dit project samen met u – de huurders – te doen. In dit hoofdstuk leest u hoe wij dat doen.

Huurdersraad

De Huurdersraad Vestia vertegenwoordigt de belangen alle huurders van Vestia. De Huurdersraad spreekt met ons bestuur, de directieleden en de Raad van Commissarissen over thema's die voor huurders belangrijk zijn. De begeleiding van huurders tijdens sloop-nieuwbouwtrajecten is een belangrijk thema. De afspraken die hierover met de Huurdersraad zijn gemaakt, zijn opgenomen in dit sociaal plan.

Klankbordgroepen en huurders kunnen bij de Huurdersraad terecht voor vragen en advies. Iedere nieuwsbrief wordt ook verzonden aan de Huurdersraad.

Klankbordgroep

Via het bewonersonderzoek deden we een oproep onder alle bewoners van complex Stuwstraat I zich aan te melden voor een klankbordgroep. Tien bewoners meldden zich hiervoor aan. We bespreken regelmatig de voortgang van het project, zoals de planning, technische zaken en de bewonersbegeleiding. De klankbordgroep blijft tot het einde van het project betrokken.

De klankbordgroep komt op voor wat goed is voor de huurders. Samen met de klankbordgroep hebben wij het sociaal plan op maat gemaakt voor dit project.

Bijlagen

1. Contactpersonen
2. Woordenlijst
3. Gemeente Den Haag
4. Checklist verhuizen
5. Informatieblad Huurtoeslag

Bijlage 1 Contactpersonen

Bij de voorbereiding en uitvoering van dit project zijn diverse medewerkers van Vestia betrokken. Zij lopen regelmatig door uw straat en u kunt hen altijd aanspreken met vragen.

Anne-Marieke Olsthoorn en Dennis Salamat, bewonersbegeleiders: zij zijn uw eerste aanspreekpunt als u vragen heeft over bijvoorbeeld over het woningaanbod op Woonnet Haaglanden, uw verhuiskostenvergoeding of andere vragen rondom uw verhuizing.

Lotte Rutten, medewerker sociaal beheer: is het eerste aanspreekpunt bij overlast in de wijk. Bijvoorbeeld bij leegstand of andere zaken. De sociaal beheerder heeft regelmatig overleg met wijkbeheerder en/of bewonersbegeleiders.

Subiersain Sookhlall, wijkbeheerder: is extra aanwezig in uw wijk en houdt toezicht op de directe omgeving van uw woning. De wijkbeheerder is tijdens de werkzaamheden uw aanspreekpunt voor het doorgeven van klachten over bijvoorbeeld vervuiling, kapotte lampen in de algemene ruimte of vandalisme.

Mariska Bruin, verhuurmakelaar: zij handelt onder andere de huuropzegging met u af, doet de eerste inspectie van uw woning en keert uw verhuiskostenvergoeding uit. De verhuurmakelaar heeft regelmatig overleg met de bewonersbegeleiders.

Martin Kuiper, senior projectleider ontwikkeling: is verantwoordelijk voor het dagelijkse toezicht van de werkzaamheden tijdens de sloop en nieuwbouw. U kunt bij hem terecht met technische vragen.

Martin Spiering, projectleider sociaal proces: is verantwoordelijk voor het goed en correct laten verlopen van het sociaal proces. Denk bijvoorbeeld aan de uitvoer van het sociaal plan.

De medewerkers zijn bereikbaar via telefoonnummer 088-124 24 24. U kunt uw vraag ook mailen naar stuwstraat@vestia.nl.

Klankbordgroep

De klankbordgroep behartigt uw belangen in het project. U kunt bij hen terecht voor allerlei vragen die u heeft over het sloop- en nieuwbouwplan. Zij zijn bereikbaar via stuwstraat@vestia.nl

Bijlage 2 Woordenlijst

Huurder	Alle bewoners waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning in het projectgebied, samen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers.
Huurprijs	De huur van een woning, zonder servicekosten. Deze huur is voor sociale huurwoningen nooit hoger dan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS puntentelling).
Klankbordgroep	De afvaardiging van alle huurders uit het complex Stuwstraat I welke overlegt met Vestia is de klankbordgroep.
Reguliere huurovereenkomst	Een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW.
Sociale huurwoning	Een woning, in eigendom van Vestia, met een huur van maximaal € 763,47 (prijsspeil 2022).
Urgent	Huurders kunnen met voorrang verhuizen nadat zij door de gemeente Den Haag een urgentieverklaring hebben gekregen.
Verhuizing	Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Bijlage 3 Gemeente Den Haag

Voor vragen aan de gemeente kijkt u op: www.denhaag.nl

Grofvuil of tuinafval laten ophalen

Grofvuil en groot tuinafval zoals snoeihout en takken mogen niet bij het gewone huisvuil. Maak dan een afspraak om het gratis op te laten halen via telefoonnummer 14070.

De gemeente haalt grofvuil en groot tuinafval gratis op. Grofvuil is huishoudelijk afval dat niet in een container, minicontainer (kliko) of vuilniszak past. Of afval dat hiervoor te zwaar is. Bijvoorbeeld:

- Brandbaar afval, zoals een bankstel, stoelen, kasten, houten planken of kapotte matrassen.
- Goederen zoals een wasmachine, televisie, wasrek of fiets.
- Groot tuinafval dat niet in de gft-container past. Bijvoorbeeld snoeihout en takken.
- Matrassen die nog heel zijn worden apart opgehaald zodat ze gerecycled kunnen worden. Dat kan alleen als de buitenkant niet kapot is.

Grofvuil of tuinafval zelf wegbrengen

U kunt er ook voor kiezen om uw grofvuil of tuinafval zelf weg te brengen naar een afvalbrengrstation. De drie afvalbrengrstations zijn geopend op maandag tot en met zaterdag van 8.30 tot 17.00 uur. Tijdens feestdagen zijn er afwijkende tijden; kijk daarvoor op de site van de gemeente.

Afvalbrengrstation Binckhorst

Plutostraat 1
2516 AL Den Haag

Afvalbrengrstation Centrum

Uitenhagestraat 4
2571 VV Den Haag

Afvalbrengrstation Loosduinen

De Werf 13
2544 EH Den Haag

Bijlage 4 Checklist verhuizen

Waar moet u onder andere aan denken:

- Huidige huur opzeggen, zie bijgevoegd opzegformulier en envelop.
- Verzekeringen regelen.
- Gas, wat er en licht aan- en afmelden.
- Adreswijzigingen versturen.
- Verhuizing telefoon, internet en tv.
- Informeren naar mogelijkheden huurtoeslag.
- Meterstanden opnemen.
- Gas- en elektra afsluiten.
- Inboedelverzekering regelen.
- Eventuele parkeervergunning regelen.

Vergeet niet om uw adreswijziging door te geven aan, onder andere:

- Vrienden en familie.
- Gemeente(n).
- Huisarts.
- Specialist, ziekenhuis.
- Tandarts.
- Zorgverzekering.
- Bank.
- Verzekeringsmaatschappijen.
- School.
- Belastingdienst.



Huurtoeslag 2022

Huurtoeslag is een bijdrage in de kosten van uw huur. Wilt u weten of u deze toeslag kunt krijgen en wat u dan moet doen? In dit informatieblad leest u meer.

Kunt u huurtoeslag krijgen?

Woonst u in een huurhuis? Dan kunt u huurtoeslag aanvragen.

Voorwaarden

Om huurtoeslag te krijgen, moeten u en uw eventuele toeslagpartner en medebewoners aan de volgende voorwaarden voldoen:

- U bent 18 jaar of ouder. Hebt u een toeslagpartner? Die moet ook 18 of ouder zijn.
- U huurt een zelfstandige woonruimte. Als u bijvoorbeeld op kamers woont, dan is dat meestal geen zelfstandige woonruimte.
- U staat bij de gemeente ingeschreven op uw woonadres. Hebt u een toeslagpartner of medebewoners? Zij moeten ook op uw woonadres ingeschreven staan.
- Uw inkomen is niet te hoog. Hebt u een toeslagpartner of medebewoners? Hun inkomen telt ook mee.
- De huurprijs is niet te hoog en ook niet te laag.
- Uw vermogen is niet te hoog. Hebt u een toeslagpartner of medebewoners? Hun vermogen telt ook mee.
- U hebt de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning. Dit geldt ook voor uw toeslagpartner en voor uw medebewoners van 18 jaar en ouder.

Hebt u een toeslagpartner?

Bij toeslagen spreken we niet over een partner, maar over een 'toeslagpartner'. U vraagt huurtoeslag samen met uw eventuele toeslagpartner aan. Dat kan uw echtgenoot of geregistreerde partner zijn. Of iemand anders die op hetzelfde adres is ingeschreven. Met het hulpmiddel *Heb ik een toeslagpartner?* op toeslagen.nl kunt u nagaan of u een toeslagpartner hebt.

Medebewoner

Een medebewoner is iemand die op hetzelfde adres is ingeschreven bij de gemeente. Bijvoorbeeld uw kind, een familielid of iemand anders. Een medebewoner maakt onderdeel uit van uw huishouden. Uw toeslagpartner is geen medebewoner. Ook een onderhuurder is geen medebewoner.

Hoe hoog mag uw inkomen zijn?

De hoogte van uw huurtoeslag hangt onder andere af van uw jaarinkomen. Bij toeslagen noemen we dit het 'toetsingsinkomen'. Er is geen vaste inkomensgrens. Hoe hoog uw inkomen mag zijn, hangt af van de hoogte van uw huur, uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden.

Hebt u een toeslagpartner? Dan tellen we zijn toetsingsinkomen op bij uw inkomen. Ook het toetsingsinkomen van medebewoners telt mee. Hebt u inwonende kinderen onder de 23 jaar? Dan telt de eerste € 5.110 van hun inkomen niet mee.

Hoe hoog mag uw huur zijn?

Is uw huurprijs hoger dan de bedragen in de tabel? Dan kunt u geen huurtoeslag krijgen. De huurprijs is de kale huurprijs plus bepaalde servicekosten, zoals schoonmaakkosten voor een gemeenschappelijke ruimte.

Uw leeftijd	Huurprijs per maand
U bent 18 jaar of ouder, maar jonger dan 23 jaar en hebt geen kinderen.	maximaal € 442,46
U bent 18 jaar of ouder, maar jonger dan 23 jaar en hebt kinderen.	maximaal € 763,47
U bent 23 jaar of ouder.	maximaal € 763,47

Hoe hoog mag uw vermogen zijn?

Hebt u of uw toeslagpartner vermogen, zoals spaargeld of beleggingen? Als dat bedrag op 1 januari 2022 te hoog is, kunt u voor het hele jaar geen huurtoeslag krijgen. In de tabel staat hoeveel vermogen u mag hebben.

Uw situatie	Maximaal vermogen op 1 januari 2022
U hebt geen toeslagpartner	€ 31.747
U hebt een toeslagpartner	€ 63.494
Hebt u een medebewoner voor de huurtoeslag?	Een medebewoner mag niet meer dan € 31.747 vermogen hebben.



Bijzondere situaties

Voldoet u niet aan de voorwaarden? Soms kunt u toch huurtoeslag krijgen. Het gaat om de volgende situaties:

- U bent jonger dan 18 jaar en u hebt een kind, bent getrouwd (geweest) of hebt geen ouders meer.
- Iemand in uw huishouden is gehandicapt en iedereen is jonger dan 23 jaar.
- Iemand in uw huishouden is gehandicapt en u woont in een aangepaste woning.
- U hebt een huishouden van 8 of meer personen.
- U bent co-ouder.
- Iemand in uw huishouden woont langer dan 1 jaar buitenshuis.
- Iemand in uw huishouden wordt thuis verzorgd.

Kijk op toeslagen.nl voor meer informatie over deze bijzondere situaties.

Hoeveel krijgt u?

Hoeveel huurtoeslag u krijgt, hangt onder andere af van uw inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe hoger het toeslagbedrag. Maar ook de hoogte van uw huur, uw leeftijd en de samenstelling van uw huishouden zijn van belang.

Wilt u weten hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen? Maak dan de proefberekening op toeslagen.nl.

Huurtoeslag aanvragen

U kunt huurtoeslag aanvragen met *Mijn toeslagen* op toeslagen.nl.

Tot wanneer kan ik aanvragen?

U kunt tot 1 september 2023 huurtoeslag aanvragen voor 2022. Hebt u, uw toeslagpartner of uw medebewoner uitstel voor de aangifte inkomstenbelasting 2022? Dan hebt u meer tijd. U kunt dan toeslag aanvragen tot de datum waarop uw uitstel afloopt.

1 keer aanvragen

U hoeft huurtoeslag maar 1 keer aan te vragen. Zolang u aan de voorwaarden blijft voldoen, krijgt u de toeslag elk jaar.

Wat gebeurt er na uw aanvraag?

Als wij uw aanvraag hebben verwerkt, krijgt u de voorschot-beschikking in *Mijn toeslagen*. Daarna krijgt u de 1e uitbetaling.

Controleer uw gegevens in Mijn toeslagen

Controleer de gegevens goed die we voor de berekening van uw toeslag hebben gebruikt. Deze gegevens vindt u in *Mijn toeslagen* onder 'Mijn beschikkingen'. Kloppen de gegevens niet? Geef de wijzigingen dan aan ons door.

Definitieve berekening

Na afloop van het jaar krijgt u een definitieve berekening van uw huurtoeslag. Uw jaarinkomen is dan definitief bekend, zodat we kunnen berekenen op hoeveel toeslag u recht had in het afgelopen jaar. Hebt u te weinig toeslag gekregen? Dan betalen wij het bedrag uit dat u nog tegoed hebt. Hebt u te veel toeslag gekregen? Dan moet u het te veel ontvangen bedrag terugbetalen.

Wijzigingen doorgeven

Veranderingen in uw leven kunnen gevolgen hebben voor uw recht op huurtoeslag. Bijvoorbeeld als uw huur verandert of als uw inkomen stijgt. U moet deze wijzigingen binnen 4 weken aan ons doorgeven. Dit kunt u doen met *Mijn toeslagen*. Als wij uw wijziging hebben verwerkt, krijgt u een nieuwe berekening.

Wijzigt uw situatie waardoor u geen recht meer hebt op huurtoeslag? U kunt met *Mijn toeslagen* doorgeven dat u uw huurtoeslag wilt stopzetten. Dat kan elk moment van het jaar, ook met terugwerkende kracht.

Vragen?

Hebt u nog vragen? Bel dan de BelastingTelefoon: 0800 - 0543, bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 20.00 uur en op vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur. Meer informatie vindt u op toeslagen.nl.

