

Sociaal Plan bij sloop

Rechten en plichten van huurders en Baston Wonen



Inleiding

Sloop van een woning heeft voor huurders ingrijpende gevolgen. Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. We hebben hiervoor twee plannen opgesteld:

- Sociaal plan bij renovatie en groot onderhoud
- Sociaal plan bij sloop

In overleg met de huurdersvereniging en de gemeente Zevenaar maakt Baston Wonen afspraken over onder andere herhuisvesting, vergoedingen en begeleiding. Samen werken we aan prettig en betaalbaar wonen in de gemeente Zevenaar. Baston Wonen wil ingrijpende veranderingen in alle wijken goed en op dezelfde manier oppakken. Daarbij staan de huurders centraal.

Dit sociaal plan is geldig met ingang van de vaststellingsdatum <<DATUM>> tot de datum waarop dit plan vervangen wordt door een nieuw sociaal plan.

Algemeen

- Dit sociaal plan geldt voor huurders van Baston Wonen die te maken krijgen met sloop van hun woning, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben en bij de gemeente op het huuradres staan ingeschreven. Het sociaal plan geldt niet voor:
 - Onderhuurders, kamerhuurders en inwonende personen die niet op het huurcontract staan;
 - Huurders met een tijdelijk huurcontract;
 - Huurders die hun huurovereenkomst voor de startdatum van het project hebben opgezegd;
 - Huurders tegen wie een ontruimingsprocedure bij de rechter loopt.
- Jaarlijks vindt een evaluatie plaats met de huurdersvereniging over de uitvoering van de overeenkomst. Wanneer nodig wordt deze overeenkomst in gezamenlijk overleg aangepast.
- De bedragen in het sociaal plan, met uitzondering van de verhuiskostenvergoeding, worden jaarlijks aangepast op basis van de ontwikkeling van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde 'consumentenprijsindex alle huishoudens'.
- De hoogte van de verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks per 1 maart bepaald door de overheid <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027297/2020-02-29>
- De huurdersvereniging heeft adviesrecht over de afweging en argumentatie bij herstructurering, de invulling van herstructurering op wijk/complexniveau en het programma van eisen bij nieuwbouw van een complex.

Inhoudsopgave

	Pagina
Definities	4
Procedure bij sloop	5
Informatie en voorlichting	5
Begeleiding	6
Opleveren woning	6
(Tijdelijke) vervangende huisvesting	
a. Vervangende huisvesting bij sloop	7
b. Voorrang bij zoeken naar een woning	7
Reparaties en onderhoud	7
Leefbaarheid	8
Vergoedingen	
a. Algemeen	8
b. Vergoedingen Zelf Aangebrachte Voorzieningen	9
c. Huurgewenning bij sloop	9
d. Overige vergoedingen	9
Klachten	10
Hardheidsclausule	10

Definities

Sloop

Het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voorzetting van de huurovereenkomst.

Renovatie

Het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

Groot onderhoud (noodzakelijk onderhoud)

Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud)

Gemengd project

Een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit groot onderhoud bestaan.

Sociaal plan

Dit sociaal plan geeft de rechten en plichten aan van huurders en Baston Wonen bij het slopen van woningen.

Projectplan

Bij een project wordt, aanvullend op het sociaal plan, een projectplan opgesteld informatie specifiek voor dat project. Aanvullende rechten en plichten zijn altijd in het voordeel van de betrokken huurders.

Huurder

Een natuurlijke persoon met wie Baston Wonen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft gesloten voor een zelfstandige woning.

Peildatum

De datum waarop de rechten en plichten uit het sociaal plan voor huurders gelden.

Procedure bij sloop

Baston Wonen informeert de huurders schriftelijk zo spoedig mogelijk over het besluit om de woningen te slopen, de verdere planning en de relevante rechten en plichten.

Na het besluit tot sloop wordt er door Baston Wonen en de gemeente een peildatum vastgesteld. De peildatum ligt minimaal 12 maanden voor de vastgestelde sloopdatum. Vanaf deze datum hebben huurders per huurcontract recht op:

- Een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten;
- Voorrang bij toewijzing van een andere huurwoning (urgentie);
- Een andere tijdelijke woning (wisselwoning).

De kale huurprijs van de woning die in aanmerking komt voor sloop, wordt vanaf de peildatum bevroren.

Baston Wonen zal direct na het voorgenomen besluit tot sloop een afspraak maken voor een huisbezoek aan de huurder.

Informatie en voorlichting

Goede en tijdige informatie en voorlichting aan huurders bij sloop is van groot belang.

Communicatiestrategie

In de aanpak kiest Baston Wonen voor het toepassen van begrijpelijke taal (B1 niveau). Daarnaast staat een persoonlijke benadering centraal.

Communicatiedoelen

1. Baston Wonen brengt huurders gedurende het hele project en over alle aspecten die voor huurders belangrijk zijn, tijdig op de hoogte. Daarbij beschrijft Baston Wonen de uit te voeren werkzaamheden, de (voorlopige) planning van de werkzaamheden en (gedeeltelijke) oplevering of beschikbaarheid van de woning.
2. Huurders weten wat Baston Wonen van ze verwacht voor en tijdens de werkzaamheden.
3. Baston Wonen heeft aandacht voor individuele vragen van huurders en denkt mee bij het leveren van maatwerk.
4. Huurders worden, naar redelijkheid, betrokken bij deze plannen binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersvereniging.
5. De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van het project.
6. Baston Wonen zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel, in een persoonlijk gesprek, informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem/haar heeft.
7. In een individueel gesprek tussen Baston Wonen en de huurder(s) zal onder meer het volgende aan de orde komen:
 - a. het toelichten van het besluit tot sloop door Baston Wonen;
 - b. het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten;

- c. het inventariseren van de woonwensen van de huurder(s) en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - d. het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
 - e. het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
 - f. het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;
 - g. het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
8. Alle gemaakte afspraken tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en aan de huurder(s) bevestigd.
9. Baston Wonen ondersteunt de huurder(s) met informatie en tips bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, informeren wij huurder(s) daarover.
10. Baston Wonen zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Begeleiding

Gedurende het hele project stelt Baston Wonen één of meer contactperso(n)en(en) aan die het vaste aanspreekpunt voor huurders zijn.

Opleveren woning

Bij sloop van de woning levert de huurder de woning leeg op. Baston Wonen gaat in gesprek met de huurder over mogelijkheden om stoffering in de woning achter te laten.

Sommige huurders hebben een woning die is aangepast met subsidie op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Baston Wonen zoekt in overleg met de huurder en de gemeente Zevenaar een passende oplossing voor het verwijderen en eventueel herplaatsen van deze voorziening

(Tijdelijke) Vervangende huisvesting

a. Tijdelijke vervangende huisvesting en verhuizing naar nieuwbouwwoning

Bij sloop biedt Baston wonen de huurder andere, passende woonruimte. Dat hoeft geen nieuwbouw of identieke woning te zijn.

1. De huurder die in verband met sloop zijn woning moet verlaten, krijgt bij het merendeel van de projecten voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Huurder voldoet wel aan de toewijzingscriteria rondom inkomen en huishoudensgrootte en de Huisvestingsverordening. Mocht dit niet het geval zijn, dan zoeken huurder en Baston Wonen samen een oplossing.
2. Een huurder die opteert voor een nieuwbouwwoning in het projectgebied, heeft recht op tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw.
3. Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, levert hij/zij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat op, uiterlijk een maand na ingangsdatum van de nieuwe woning. Als de huurder schade heeft aangericht in de tijdelijke woonruimte, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade op de huurder verhaald.

b. Voorrang bij zoeken naar een andere woning bij sloop

Een huurder die niet terug wil keren in het projectgebied krijgt als herstructureringskandidaat voorrang boven andere woningzoekenden in de regio bij het reageren op woningen via www.entree.nu.

De corporatie kent zelf de urgentie toe en voert die op in het woonruimteverdelingssysteem;

Belangrijk is om de vertrekkende huurder ruim de tijd te geven om geschikte woonruimte te vinden. Een herstructureringsurgentie (ook wel stadsvernieuwingsurgentie genoemd) is de hoogste urgentie die je kunt krijgen. <https://www.entree.nu/hoe-werkt-het/urgentie-en-klachten/wat-is-een-stadsvernieuwingsurgentie/>

Volgorde van toekenning/criteria zijn als volgt:

1. Ingangsdatum urgentie (bij gelijke datum dan volgt punt 2)
2. Aantal meetjaren/registratiedatum (wederom gelijke datum volgt 3)
3. Tijdstip van reageren

Toekenning van de woning zal geschieden onder de voorwaarden van Passend toewijzen. Baston Wonen zoekt een passende oplossing en maakt gebruik van de beschikbare ruimte indien passend toewijzen niet mogelijk is. (<https://www.entree.nu/hoe-werkt-het/passend-toewijzen/wat-is-passend-toewijzen/>)

Reparaties en huurdersonderhoud

1. Baston Wonen zal bij sloop na de startdatum van het project alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Baston Wonen heeft het recht om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, alleen noodreparaties uit te voeren, en alleen die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen is hierover overleg met de betreffende huurder(s).

2. Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit huurdersonderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.
(<https://www.baston.nl/ik-huur/reparatie-melden-wie-doet/>)

Leefbaarheid

1. Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Baston Wonen zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
2. In geval van overlast maakt Baston Wonen afspraken met politie en gemeente over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd met politie, gemeente, en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid.

Vergoedingen

a. Algemeen

1. Huurders die als gevolg van de sloop van hun woning definitief moeten verhuizen, ontvangen een eenmalige tegemoetkoming in de kosten. De verhuiskostenvergoeding is bedoeld als tegemoetkoming in de kosten voor het verhuizen en herinrichten. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks per 1 maart bepaald door de overheid <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027297/2020-02-29> . De vergoeding wordt eenmalig verstrekt, ook als de huurder eerst naar een wisselwoning gaat en later naar de definitieve woning.
2. Baston Wonen is bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt te verrekenen met de vergoeding(en) waar huurder aanspraak op kan maken.
3. De vergoeding vervalt als de huurder de woning niet tijdig heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is.
4. 75% van de vergoeding wordt binnen 30 dagen, nadat schriftelijk aantoonbaar is naar welke (tijdelijke) woning de huurder verhuisd, op de rekening van de huurder over gemaakt. De overige 25% wordt binnen 30 dagen na het inleveren van de sleutels van de oude woning overgemaakt op het rekeningnummer van de huurder waarvan de huur door de huurder wordt voldaan.
5. Als de huurder een andere woning huurt of koopt eindigt de betalingsverplichting van de huur van de te slopen woning die verlaten wordt per de ingangsdatum van het contract voor de nieuwe huur- of koopwoning. Dit voorkomt dubbele woonlasten. De huurovereenkomst voor de te slopen woning loopt maximaal 4 weken door totdat huurder(s) zijn sleutels inlevert om de verhuizing te realiseren.

b. Vergoeding Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

1. Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voor het einde van de huurovereenkomst.
2. In het geval van sloop van het gehuurde heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen omdat Baston Wonen door de zelf aangebrachte voorziening niet is 'verrijkt'. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open voor aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van Baston Wonen en die passen bij de geldende regeling voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

c. Huurgewenning bij sloop

1. Er is geen wettelijk recht op een huurgewenning bij een gedwongen verhuizing door sloop van een woning. Baston Wonen biedt een huurder die ten gevolge van sloop van het gehuurde een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning sluit, onder voorwaarden een mogelijkheid tot huurgewenning. Huurgewenning is een tijdelijke korting op de huurprijs en bedoeld om huurders met een inkomen tot de lage EU-inkomensgrens (€ 40.024 prijspeil 2021)) te laten wennen aan de nieuwe, hogere huurprijs. Deze compensatie wordt in drie jaar afgebouwd:
 - a. 1^e jaar: 75% korting op het verschil in kale huur van de oude en nieuwe woning
 - b. 2^e jaar: 50% korting op het verschil in kale huur van de oude en nieuwe woning
 - c. 3^e jaar: 25% korting op het verschil in kale huur van de oude en nieuwe woning
2. De volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:
 - a. er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 50,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs;
 - b. de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

d. Overige vergoedingen

Sloop is een ingrijpende gebeurtenis waarbij Baston Wonen de gevolgen voor de huurder(s) centraal zet. Baston Wonen spant zich in om projecten naar tevredenheid van de huurder te laten verlopen. Dit doen we enerzijds door duidelijkheid te bieden met de afspraken in het sociaal plan. Anderzijds denken we actief mee en leveren we maatwerk indien standaardafspraken onvoldoende zijn. We werken samen met en voor de huurder(s).

Klachten

We zijn er voor onze huurders en willen onze dienstverlening continu verbeteren. We hopen dat huurders ook bij het uitvoeren van projecten tevreden zijn, maar dat kan helaas niet altijd. Huurders kunnen een klacht indienen om hun onvrede kenbaar te maken. Baston Wonen probeert de klacht samen met de huurder(s) op te lossen.

Lukt het niet om de klacht samen naar tevredenheid op te lossen, dan kunnen huurders een klacht indienen bij de regionale klachtencommissie (www.klachtencommissiearnhem.nl). Het advies van de regionale klachtencommissie is bindend. Dit betekent dat het geschil daarna in beginsel niet meer aan de rechter kan worden voorgelegd.

Hardheidsclausule

- Als dit sociaal plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en Baston Wonen schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal plan af te wijken. Baston Wonen neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- Baston Wonen legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal plan.

Zevenaar, 18 mei 2021