

Sloopreglement

Woonservice IJsselland

Sloopreglement, als bedoeld in artikel 55b van de Woningwet, van Stichting Woonservice IJsselland te Doesburg

Woonservice IJsselland streeft naar een woningvoorraad die tegemoet komt aan de vraag naar woningen op korte maar ook op langere termijn. Het slopen van complexen en het realiseren van vervangende nieuwbouw is daarvoor nodig. Een ingrijpende stap vooral voor de huurders van de woningen die gesloopt worden.

Dit sloopreglement heeft tot doel de randvoorwaarden die in het sloopproces van belang zijn voor de huurders helder weer te geven. Zij draagt bij aan een goede communicatie over dit proces en alle aspecten die daarbij een rol spelen. Daarnaast geeft het reglement zekerheden aan huurders van Woonservice IJsselland die met dit proces te maken krijgen.

Dit reglement is na overleg met het Huurdersplatform vastgesteld en door een besluit van de directeur – bestuurder, H. Esselink, in werking getreden met ingang van 1 januari 2017.

Artikel 1. Reikwijdte

Dit reglement is van toepassing op de woningvoorraad van de genoemde woningstichting.

Artikel 2. Begrippen

1. De woningcorporatie

Stichting Woonservice IJsselland

2. Woning

Zelfstandige woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

3. Huishouden

Een allenstaande of twee of meer personen die samen een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

4. Huurder

- a. De huurder die een woongelegenhed huurt van Woonservice IJsselland.
- b. De medehuurder in de zin van de artikelen 7.266 en 7.267 van het Burgerlijk Wetboek van de onder
 - a. genoemde verhuureenheid;
- c. De persoon bedoeld in artikel 7.268 van het Burgerlijk Wetboek. (huurder na overlijden)

5. Huurovereenkomst

Een overeenkomst aangaande woonruimte die voor onbepaalde tijd is afgesloten tussen huurder en verhuurder en die betrekking heeft op een woning.

6. Huurdersplatform

De huurdersvertegenwoordiging van Woonservice IJsselland

7. Bewonerscommissie

De vertegenwoordiging van huurders van woningen die deel uitmaakt van (een) complex(en) waarop ingrijpende renovatie en/of sloop van toepassing is.

8. Sloop

De woning wordt afgebroken.

9. Sloopbesluit

Het definitieve besluit tot sloop dat door de corporatie is genomen en dat schriftelijk aan de huurder wordt medegedeeld.

10. Sloopwoning

Een woning waarvan definitief is besloten om tot sloop over te gaan.

11. Peildatum

De datum waarop het sloop- of renovatiebesluit aan de huurders schriftelijk is medegedeeld.

12. Aanvangsdatum

De datum waarop de start van de sloop of ingrijpende renovatie is gepland.

13. Ingrijpende renovatie

Een bouwkundige ingreep aan de woning, waarbij de werkzaamheden zodanig ingrijpend zijn, dat de huurder zijn woning tijdelijk zal moeten verlaten.

14. Renovatiebesluit

Het definitieve besluit tot ingrijpende renovatie dat schriftelijk aan de huurder wordt medegedeeld.

15. Herstructureringsproject

Project waarbij een huurder als gevolg van een sloop- of renovatiebesluit de woning, al dan niet tijdelijk, dient te verlaten om het besluit uit te voeren.

16. Stadsvernieuwingsurgent

De huurder van de te slopen of ingrijpend te renoveren woning in een herstructureringsproject met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd heeft voorrang bij de toewijzing van vrijkomende woningen in Doesburg en in de voormalige stadsregio Arnhem – Nijmegen (werkgebied Entree). De corporatie is een huurder met bovenbedoelde urgentie behulpzaam bij het vinden van vervangende woonruimte. Het woonruimteverdelingsbeleid van de corporatie is van toepassing.

17. Passende huurprijs

- a. Huurprijs van een woning tot de huurtoeslaggrens;
- b. De regelgeving over passend toewijzen is van toepassing.

18. Wisselwoning

Een woning die tijdelijk, voor de duur van het herstructureringsproject, aan de huurder ter beschikking wordt gesteld.

19. Huurcontract wisselwoning

Huurcontract betreffende woonruimte dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Namelijk voor de duur van het herstructureringsproject en waarin de verhuur van de wisselwoning met specifieke huurvoorwaarden is geregeld.

20. Huurgewenning

Huurder heeft bij terugkeer in een nieuwbouwwoning in het herstructureringsproject of bij de huur van een andere duurdere woning van WIJ recht op een tijdelijke bijdrage in de huurprijs voor deze woning.

21. ZAV

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

22. Verhuurder / WIJ

Stichting Woonservice IJsselland

Artikel 3. Procedure bij sloop en ingrijpende renovatie

1. Onderstaande procedure geldt voor huurders die in de omstandigheid verkeren zoals bedoeld onder artikel 2 lid 8 en artikel 2 lid 13. Bij voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie stelt Woonservice IJsselland de bewoners in staat zich te organiseren in een bewonerscommissie, zoals bedoeld in artikel 10.

2. Bij voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie neemt WIJ per complex of per straat woningen een daartoe gemotiveerd principebesluit en treedt in overleg met de huurders van het desbetreffende complex/straat en het Huurdersplatform.

3. Vervolgens wordt de datum van start van de betreffende werkzaamheden vastgesteld. Hierbij wordt ernaar gestreefd dat de periode tussen het besluit en de geplande aanvangsdatum van de sloop of ingrijpende renovatie minimaal 12 maanden zal zijn.

4. WIJ heeft de plicht om de huurders van de in artikel 3 lid 2 bedoelde woningen zo spoedig mogelijk, nadat het besluit inzake sloop of ingrijpende renovatie definitief is genomen, schriftelijk daarover te informeren. Dit is tevens de peildatum zoals bedoeld in artikel 2 lid 11.

5. Daarnaast worden de huurders zo spoedig mogelijk op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan dit sloopreglement. Één en ander zal worden toegelicht in een door WIJ te beleggen bijeenkomst ten behoeve van de betrokken huurders, waarbij ook het Huurdersplatform wordt uitgenodigd. Deze bijeenkomst dient uiterlijk binnen twee maanden na de peildatum zoals bedoeld in artikel 2 lid 11 plaats te vinden. Bij kleine projecten kan de toelichting ook persoonlijk plaatsvinden.

6. Een medewerker van WIJ neemt tot uiterlijk acht maanden voor de geplande aanvangsdatum van de betreffende ingreep met de betrokken huurders contact op. Op verzoek van de huurder kan een vertegenwoordiger van de bewonerscommissie en/of het Huurdersplatform het gesprek bijwonen. Doel van het bezoek is:

- De huurder te informeren over de procedure in het kader van de sloop of ingrijpende renovatie;
- De huurder te informeren over de rechten en plichten mede op basis van dit sloopreglement;
- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de (on) mogelijkheden om deze te realiseren;
- Het toelichten van de procedure voor woningtoewijzing;
- Het inventariseren van de woningaanpassingen in het kader van de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning);
- Het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen;
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Van de afspraken die gemaakt zijn in dit gesprek wordt door de medewerker van WIJ een verslag gemaakt dat door huurder en verhuurder wordt ondertekend. De huurder tekent voor akkoord met deze afspraken en het verlenen van medewerking aan de verhuizing in verband met de sloop of ingrijpende renovatie.

7. Aan de huurders die niet voor akkoord tekenen met de afspraken en de medewerking aan het project wordt uiterlijk 8 maanden voor de startdatum van de sloop- of ingrijpende renovatie werkzaamheden schriftelijk de huur opgezegd door WIJ wegens dringend eigen gebruik. Voor deze huurders blijven de bepalingen uit dit sloopreglement van kracht.

8. Gedurende het gehele proces van sloop of ingrijpende renovatie heeft de huurder zoveel mogelijk te maken met een vast contactpersoon bij de woningcorporatie. Bewoners kunnen altijd bij hun contactpersoon terecht met vragen en opmerkingen over het project. Indien nodig zullen extra huisbezoeken worden afgelegd.
9. De huurder van een woning die wordt gesloopt komt vanaf de peildatum in aanmerking voor een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten, zoals genoemd in artikel 5, tenzij huurder toch al zou vertrekken en voor de peildatum reeds een andere woning is toegewezen.
10. De huurprijs van de te slopen of ingrijpend te renoveren woningen wordt vanaf de peildatum bevroren.
11. De peildatum is bepalend voor het recht van de huurder op passende woonruimte.
12. De huurder die de huurovereenkomst opzegt met ingang van een datum gelegen voor de peildatum, dient de woning in verhuurbare staat op te leveren, conform de bepalingen in de huurovereenkomst.
13. Zodra de huurder tijdelijke of vervangende woonruimte heeft gevonden zegt hij de huur van de huidige woning in het herstructureringsproject schriftelijk op. Daarna wordt een afspraak voor een voorinspectie. Tijdens de voorinspectie worden afspraken gemaakt over de wijze van opleveren van de woning. De huurder mag geen huisvuil en/of huisraad achterlaten. De huurder heeft vanaf de datum waarop de huur van de huidige woning wordt beëindigd, maximaal 30 dagen tijd om te verhuizen. Aan het einde van de periode, of zoveel eerder als de huurder de sleutels wil inleveren, vindt er een eindinspectie in de woning plaats.
14. WIJ kan de leegstaande woning in het kader van de leegstandswet tijdelijk verhuren. Huishoudens die een woning tijdelijk huren in het kader van deze wet kunnen geen aanspraak maken op verhuiskostenvergoeding en kunnen niet met voorrang terugkeren in de nieuwbouw of elders. WIJ kan de woningen door middel van een gebruikersovereenkomst ook tijdelijk laten bewonen (anti-kraak) of besluiten de woning niet meer te laten bewonen en deze voor bewoning onklaar te maken. WIJ zal de overige bewoners, de eventuele bewonerscommissie en het Huurdersplatform hierover informeren.
15. In de periode tot de sloop of de ingrijpende renovatie van de woningen zullen bewoonde woningen sober en doelmatig worden onderhouden. Onderhoud vindt plaats bij reparatieverzoeken van de huurder. Er wordt geen planmatig onderhoud danwel een geriefsverbetering uitgevoerd. Voor specifieke problemen wordt in overleg met de huurder naar de beste oplossing gezocht. De huurder moet tot aan de sloop of de ingrijpende renovatie veilig en gezond in de woning kunnen blijven wonen.

Artikel 4. Herhuisvesting

1. De huurder van een te slopen woning krijgt de status van stadsvernieuwingsurgent zoals bedoeld in artikel 2 lid 16. Hij krijgt voorrang bij de toewijzing van vrijkomende woningen in Doesburg en het werkgebied van Entree (voormalige stadsregio Arnhem Nijmegen). Aan de hand van de woonwensen die de huurder heeft aangegeven tijdens het huisbezoek geeft WIJ aan welke passende vrijkomende woningen uit haar woningbestand beschikbaar komen. De huurder kan zelf reageren op leegkomende woningen via www.entree.nu en ook WIJ attenderen op vrij te komen woningen waarin zij interesse hebben. Voor woningen die niet in bezit zijn van WIJ kan WIJ niet bepalen maar slechts bemiddelen.
2. De rangorde van de stadsvernieuwingsurgenten onderling wordt bepaald door de datum waarop de huurder stadsvernieuwingsurgent is geworden en vervolgens door de woonduur op het huidige adres (inschrijfdatum bij BRP administratie van de gemeente is hierbij bepalend).

3. Inwonenden of medehuurlers krijgen geen aparte status in de zin van stadsvernieuwingsurgent. Van hen wordt verwacht dat zij meeverhuizen met de huurder.
4. De stadsvernieuwingsurgentie vervalt door acceptatie van een woning in de nieuwbouw of door het definitief verhuizen naar een woning buiten het complex.
5. Huurlers die na het gereedkomen van de nieuwbouwwoningen direct terug willen keren hebben voorrang ten opzichte van andere woningzoekenden. Wanneer er meerdere kandidaten zijn voor een woning heeft de huurder die het langst in de huidige woning woont de eerste keus. Deze voorrang geldt niet wanneer er woningen in een hoger segment, voor een andere doelgroep dan wel niet passend zijn volgens de geldende passendheid regels.
6. Heeft WIJ woningen te koop dan heeft een stadsvernieuwingsurgente voorrang conform de hierboven omschreven regels.
7. Indien niet voldaan kan worden aan de financiële passendheid kan de woningcorporatie in overleg met de betrokken huurder een regeling voor huurgewenning treffen. Deze omvat maximaal het verschil in huur per maand van de bestaande woning ten opzichte van de huur van de nieuwe woning (voor een nader vast te leggen periode).
8. Alle administratiekosten zijn bij het betrekken van een woning van WIJ voor rekening van WIJ.
9. Wanneer een huurder drie maanden voor de datum van de start van de werkzaamheden nog geen andere passende woning heeft gevonden zal WIJ hem een andere passende woning aanbieden.
10. De laatst aangeboden woning zal zo nodig, in afwachting van een beëindigingsprocedure in de zin van artikel 7:272 lid BW, voor de huurder worden gereserveerd. Aanbiedingen, weigeringen en weigeringsgronden worden schriftelijk vastgelegd door WIJ. Over de weigeringsgronden wordt een rapport gemaakt met het oog op een eventuele huurbeëindigingsprocedure.
11. Dubbele huurlasten worden voorkomen door: a. Bij verhuizing naar een andere woning eindigt de betalingsverplichting de dag voor de ingang van de huurbetaling voor de nieuwe woning of wanneer de leveringsakte van een koopwoning van de huurder passeert. b. In alle overige gevallen geldt een opzeggingstermijn van 0 dagen. Na de datum van opzegging krijgt de huurder 30 dagen de tijd om te verhuizen.
12. Huurlers die kiezen voor vervangende huisvesting, maar daar later spijt van krijgen en toch willen terugkeren naar de nieuwbouw kunnen dit aangeven bij WIJ. Zij zullen, tot het moment dat de woningen aan andere belangstellenden zijn aangeboden, met voorrang een woning in de nieuwbouw kunnen uitzoeken. Daarbij geldt dat huurlers uit wisselwoningen de eerste keus hebben en daarna pas de spijtoptanten uit de vervangende huisvesting. Er wordt geen extra tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten verstrekt. Alle bijkomende kosten zijn voor rekening huurder.

Artikel 5. Tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten

1. Een huurder die zijn woning definitief moet verlaten vanwege sloop heeft vanaf de peildatum recht op een financiële tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van € 5.892,- (peildatum 1 maart 2016)..
2. De tegemoetkoming wordt in twee termijnen uitbetaald. € 3.000,- uiterlijk één week na ondertekening van een huur- respectievelijk koopovereenkomst voor een andere woning. De overige € 2.892,- wordt uitbetaald uiterlijk 3 weken na de eindopname van de woning en de inlevering van de sleutels.

3. Huurachterstanden en eventuele andere schulden worden met de vergoeding verrekend. Evenals de eventueel te betalen eerste huur aan WIJ.
4. Het recht op de tegemoetkoming vervalt als a. de huurder de woning niet op de startdatum van de sloopwerkzaamheden heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet zijn schuld is. b. de woning vrijkomt door ontruiming c. het overlijden van de huurders waarbij geen andere bewoners in de woning blijven wonen.
5. De verhuiskostenvergoeding moet worden gezien als een bestemmingsuitkering die volledig ingezet moet worden voor de verhuizing.
6. Huurder krijgt een eenmalige vergoeding voor de aansluitkosten voor gas, water, telefoon, UPC en elektriciteit bij verhuizing naar vervangende of tijdelijke huisvesting. De vergoeding bedraagt € 125,- per huishouden. Het bedrag wordt uitgekeerd bij het opzeggen van de huur van de huidige woning in het plangebied.

Artikel 6. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Er wordt geen vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen betaald. Deze voorzieningen zijn immers aangebracht voor eigen wooncomfort en WIJ heeft niet de mogelijkheid deze voorzieningen door te verhuren.

Artikel 7. Regeling voor wisselwoningen

1. De huurder die vanwege ingrijpende renovatie of sloop zijn woning (tijdelijk) moet verlaten heeft recht op een wisselwoning.
2. WIJ zorgt ervoor dat de wisselwoning voorzien is van vloerbedekking, gordijnen, behang en verwarming.
3. Het type woning zal in principe vergelijkbaar zijn met de te verlaten woning. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan die van de oorspronkelijke woning, geldt de huur van de oorspronkelijke woning als huur van de wisselwoning. De wisselwoning zal worden aangeboden in overleg met de huurder.
4. Als de herstructurering is afgerond en de huurder in de wisselwoning wil blijven wonen staat WIJ hier welwillend tegenover, tenzij de wisselwoning een te slopen woning is. De uiteindelijke beslissing is aan WIJ.
5. Bij toestemming verliest de woning de status van wisselwoning en wordt er een regulier huurcontract afgesloten met de oorspronkelijk geldende huurprijs. Op dat moment treedt de eventuele huurgewenningsperiode in.

Artikel 8. Maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid

1. Alle direct betrokkenen zetten zich ten tijde van sloop of ingrijpende renovatie in voor de leefbaarheid van buurten en complexen.
2. Om de omgeving zo leefbaar mogelijk te houden zal de verhuurder ervoor zorgen dat de woon- en leefomgeving in en rond het herstructureringsproject op orde blijft.
3. In geval van overlast draagt WIJ er in alle redelijkheid mede zorg voor dat de veiligheid wordt gewaarborgd en dat vervuiling wordt tegengegaan.

4. Bewoners van complexen die niet worden gesloopt of ingrijpend gerenoveerd maar wel in de buurt liggen, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.
5. WIJ is voor klachten over technische zaken en voor het melden van ernstige overlast of calamiteiten op de bouwplaats via het algemene telefoonnummer (0313-490800) bereikbaar.

Artikel 9. Dienstverlening en extra voorzieningen

1. Indien er behoefte aan is wordt regelmatig een spreekuur gehouden waar bewoners terecht kunnen met vragen.
2. WIJ is de huurders behulpzaam bij procedures en regelingen waaronder de aanvraag voor huurtoeslag. Zij kan zonodig contacten leggen met andere instanties.
3. WIJ sluit water, gas en elektra af in de woning die bewoners achterlaten. Voor het opzeggen van de betreffende contracten is de vertrekkende huurder zelf verantwoordelijk.
4. Aanpassingen voor mindervaliden uit de oude woning zullen (bij een geldige WMO-indicatie), indien mogelijk, worden overgebracht naar de nieuwe woning. Dit zonder extra kosten en het opnieuw moeten doorlopen van procedures. Indien dit niet mogelijk is zullen in overleg met de gemeente zonodig nieuwe aanpassingen worden aangevraagd.
5. Aan de hand van de woonwensengesprekken bepaalt WIJ of de huurder in aanmerking komt voor extra verhuisservice. Criteria hiervoor zijn a. de huurder is 55+ en b. heeft geen mantelzorg en/of de huurder heeft een fysieke beperking en/of de huurder is cliënt bij een zorgorganisatie.

Artikel 10. Bewonerscommissie

WIJ stelt zonodig een budget ter beschikking voor bewoners die zich organiseren in een bewonerscommissie. Deze bewonerscommissie overlegt met WIJ over zaken als tijdelijke huisvesting, herhuisvesting van bewoners en de leefbaarheid ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 11 Slotbepalingen

1. Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor andere huurders, kunt u verzoeken van het reglement af te wijken. Hiertoe moet u een gemotiveerd schriftelijk verzoek richten aan WIJ. Binnen 30 dagen wordt op dit verzoek een beslissing genomen en deze wordt u schriftelijk medegedeeld.
2. Bij geschillen over de toepassing, uitvoering of interpretatie van dit reglement kunt u terecht bij de klachtencommissie van WIJ.
3. De bepalingen in dit reglement laten onverlet dat u een beroep kunt doen op de rechten die voortvloeien uit de individuele huurovereenkomst en/of de wettelijke bepalingen.

Aldus vastgesteld door de directeur/bestuurder van WIJ de heer H. Esselink de datum 1 december 2016. De inwerkingtreding van dit reglement is 1 januari 2017.

Handtekening:

H. Esselink