



Sociaal plan voor huurders van Triada

Reglement Sloop, 27 september 2022

Sociaal Plan, Reglement Sloop: wat is het nou?

Wat wij in de wandelgangen het Sociaal Plan noemen, heet officieel het Reglement Sloop.

Volgens artikel 55b, lid 1 van de Woningwet zijn wij als woningcorporatie verplicht een reglement op te stellen voor sloop- en renovatieprojecten. Volgens de Overlegwet moet de woningcorporatie over dit reglement overleg voeren met de huurdersorganisatie. Dat heeft Triada ook gedaan en het Reglement Sloop is op 27 september 2022 mede ondertekend door de Huurdersraad Triada. Wij noemen dit Reglement meestal – en ook hier – het Sociaal Plan.

Op de volgende bladzijden is het volledige officiële document opgenomen.

Reglement Sloop

Inhoudsopgave

A.	ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
	Artikel 1 Definities	3
	Artikel 2 Vaststelling en looptijd.....	3
	Artikel 3 Toepassingsgebied	3
B.	PROCEDURES EN COMMUNICATIE	4
	Artikel 4 Algemeen.....	4
	Artikel 5 Bewonerscommissie	4
	Artikel 6 Informatieverstrekking	4
	Artikel 7 Communicatie gedurende de uitvoering werkzaamheden	5
	Artikel 8 Procedure opleveren woning.....	6
C.	VERVANGENDE HUISVESTING	6
	Artikel 9 Herhuisvesting	6
D.	VERGOEDINGEN	7
	Artikel 10 Algemeen	7
	Artikel 11 Bijdrage verhuis- en inrichtingskosten	7
	Artikel 12 Overige vergoedingen	9
	Artikel 13 Huurgewenning	9
	Artikel 14 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's).....	10
	Artikel 15 Medische aanpassingen	10
	Artikel 16 Hulp in natura	10
E.	LEEFBAARHEID	11
	Artikel 17 Onderhoud na besluit tot sloop	11
	Artikel 18 Maatregelen ter bevordering leefbaarheid	11
F.	SLOTBEPALINGEN.....	12
	Artikel 19 Geschillenregeling	12
	Artikel 20 Hardheidsclausule	12
	Artikel 21 Evaluatie.....	12

A. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

Huurder

Iemand waarmee een reguliere huurovereenkomst is gesloten voor een woning in het projectgebied. Dit betreft een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd waarbij de intentie aanwezig is deze op enig moment om te zetten in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt hieraan gelijk gesteld.

Triada

Woonstichting Triada.

Huurdersraad Triada

De Stichting Huurdersraad Triada is de huurdersvertegenwoordiging van alle huurders van Triada.

Gehuurde

De door de huurder gehuurde woning met onroerende aanhorigheden.

Projectgebied

Het gebied waarin de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Wisselwoning

Een woning die door Triada tijdelijk beschikbaar wordt gesteld gedurende de periode dat een nieuwbouwwoning wordt opgeleverd in het desbetreffende projectgebied. Dit kan zijn een bestaande woning of een tijdelijk geplaatste woningunit.

Sloop

Het geheel afbreken van het gehuurde waarbij voortzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is.

Peildatum

Dit is de datum waarop het reglement sloop ingaat. Deze datum wordt door Triada vastgesteld en schriftelijk meegedeeld aan de huurders die het betreft. Bij het vaststellen van de peildatum wordt rekening gehouden met de omvang en de duur van het project.

Verhuizing

Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Artikel 2 Vaststelling en looptijd

2.1

Dit reglement is vastgesteld door het bestuur van Triada na overleg met de colleges van B&W van de gemeenten Epe, Heerde en Hattem en de Huurdersraad Triada. Dit reglement is geldig tot het moment dat deze door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 3 Toepassingsgebied

3.1

Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Triada die onderwerp zijn van een besluit tot sloop. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept.

3.2

Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit reglement wanneer zij:

- beschikken over een reguliere huurovereenkomst, en;
- in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
- niet op andere – niet enkel aan de sloop gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten.

B. PROCEDURES EN COMMUNICATIE

Artikel 4 Algemeen

4.1

Triada streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte te stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloopplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Triada streeft er eveneens naar om deze huurders naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen. Een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de *Wet op het overleg huurders verhuurder* en de samenwerkingsovereenkomst die Triada met de Huurdersraad heeft gesloten.

4.2

Het is ook mogelijk dat een derde partij namens Triada (een deel van) de communicatie met huurders verzorgt.

Artikel 5 Bewonerscommissie

5.1

Triada stimuleert de huurders een bewonerscommissie te vormen voor zover deze nog niet aanwezig is.

5.2

Triada en de bewonerscommissie werken samen volgens het samenwerkingsconvenant dat is overeengekomen tussen de Huurdersraad en Triada.

5.3

Triada en de bewonerscommissie kunnen maatwerkafspraken maken voor het betreffende project.

Artikel 6 Informatieverstrekking

6.1

Sloop is alleen mogelijk met instemming van de huurder of indien de rechter op vordering van de Triada bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.

6.2

Triada zal, voordat de huurovereenkomsten worden opgezegd, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft.

6.3

Bij het informeren van de huurder zal onder meer het volgende aan de orde komen:

- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop;
- het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
- het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- 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.;
- het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- het inventariseren van de aanwezige (medische) woningaanpassingen;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle afspraken tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door Triada aan huurder bevestigd.

6.4

Triada zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een andere woning. Triada zal huurder erop wijzen dat deze op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening als urgent wordt gezien en voorrang krijgt boven andere woningzoekenden. Triada zorgt ervoor dat deze urgentie in het woningzoekendensysteem wordt verwerkt.

6.5

Triada zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 7 **Communicatie gedurende de uitvoering werkzaamheden**

7.1

Triada stelt een of meerdere contactperso(n)en aan die gedurende het proces van sloop (inclusief herhuisvesting) het vaste aanspreekpunt voor de huurder zijn. De contactpersoon zal, indien dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder voeren en deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.

7.2

Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van Triada, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders. Tevens is hiervoor een emailadres beschikbaar.

7.3

De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de werkzaamheden. Bewoners van omliggende woningen die niet worden gesloopt, worden ook op de hoogte gehouden van de werkzaamheden.

Artikel 8 Procedure opleveren woning

8.1

De huurder dient de woning leeg aan Triada op te leveren conform de voorwaarden die Triada hieraan stelt. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen voor de peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat conform de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

C. VERVANGENDE HUISVESTING

Artikel 9 Herhuisvesting

9.1

De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Huurder moet wel voldoen aan de geldende toewijzingscriteria voor deze woningen.

9.2

Een huurder die opteert voor terugkeer in het projectgebied heeft recht op een passende wisselwoning in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. Deze wisselwoning ligt in dezelfde woonplaats tenzij met de huurder anders wordt overeen gekomen. Triada zorgt ervoor dat de wisselwoning schoon, gestoffeerd en gesausd of behangen is en voorzien is van centrale verwarming. Een aanbieding van een wisselwoning mag door een huurder een keer geweigerd worden.

9.3

Als de huurprijs van de wisselwoning hoger is dan de huurprijs van de te slopen woning, geldt de huurprijs van laatstgenoemde woning. De huurprijs van de wisselwoning wordt jaarlijks verhoogd volgens het reguliere huurbeleid van Triada.

9.4

Triada benadert alle huurders van een wisselwoning na zes maanden om te vragen of deze definitief willen blijven wonen in de wisselwoning. Als dit het geval is, wordt de huurprijs gebracht op het reguliere huurprijsniveau van de woning.

9.5

Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouwwoning kan verhuizen, dient hij de wisselwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Triada heeft het recht om deze schade te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van dit reglement aanspraak kan maken.

9.6

Een huurder die niet opteert voor terugkeer in het projectgebied krijgt, op grond van de huisvestingsverordening, als herstructureringskandidaat voorrang boven reguliere woningzoekenden

9.7

De tijdelijke huisvesting van huurder heeft geen invloed op de rechten die huurder heeft opgebouwd als gevolg van zijn eventuele inschrijving als woningzoekende.

D. VERGOEDINGEN

Artikel 10 Algemeen

10.1

Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder het gehuurde definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op Triada. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van de situatie. Triada zal huurder in het licht van die omstandigheden een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de hierna gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hierna gespecificeerde vergoedingen.

10.2

Triada is bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van dit reglement aanspraak kan maken.

10.3

Voor zover de opgenomen vergoedingen de wettelijk verplichte minimale vergoedingen te boven gaan, geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden.

Artikel 11 Bijdrage verhuis- en inrichtingskosten

11.1

Bij sloop van het gehuurde zal Triada huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.

11.2

De hoogte van de verhuis- en inrichtingsvergoeding is gelijk aan het bedrag dat jaarlijks door de minister wordt vastgesteld conform artikel 7:275 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. Deze vergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van de huurder afwijken van dit bedrag.

Waar het onzelfstandige woonruimte betreft, is het door de minister vastgestelde bedrag niet van toepassing. Hiervoor stelt Triada per project een vergoeding vast.

11.3

De vergoeding wordt als volgt vastgesteld:

- De huurder verlaat de woning en keert niet terug in een nieuwbouwwoning in het projectgebied: een bijdrage van 100%.
- De huurder verlaat de woning en gaat tijdelijk naar een wisselwoning. Hierna keert hij terug in een nieuwbouwwoning in het projectgebied: een bijdrage van 100%.
- De huurder verlaat de woning en voorziet zelf in tijdelijke herhuisvesting. Hierna keert hij terug in een nieuwbouwwoning in het projectgebied: een bijdrage van 120%.

11.4

De bijdrage wordt als volgt uitbetaald aan huurder:

- De huurder verlaat de woning en keert niet terug in een nieuwbouwwoning in het projectgebied:
75% van de bijdrage wordt binnen vijf werkdagen na acceptatie van de vervangende woning overgemaakt. Het restant (25%) volgt binnen vijf werkdagen na oplevering van de te slopen woning door huurder.
- De huurder verlaat de woning en gaat tijdelijk naar een wisselwoning. Hierna keert hij terug in een nieuwbouwwoning in het projectgebied:
Bij verhuizing naar de wisselwoning krijgt de huurder 25% van de bijdrage uitbetaald. Dit gebeurt direct na acceptatie van de wisselwoning. Het restant (75%) wordt uitbetaald zes weken voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor de nieuwe woning.
- De huurder verlaat de woning en voorziet zelf in tijdelijke herhuisvesting. Hierna keert hij terug in een nieuwbouwwoning in het projectgebied:
Bij verhuizing naar de tijdelijke herhuisvesting krijgt de huurder 45% van de bijdrage uitbetaald. Het restant (75%) wordt uitbetaald zes weken voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst voor de nieuwe woning.

11.5

Als een huurder na zes maanden besluit definitief in de wisselwoning te blijven wonen, wordt de bijdrage teruggebracht naar 50%. Het restant (25%) wordt uitbetaald binnen vijf dagen nadat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is ondertekend.

11.6

Het recht op een verhuis- en inrichtingsvergoeding vervalt als de huurder de te slopen woning niet op de startdatum van de sloopwerkzaamheden heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet aan hem te verwijten valt.

11.7

Voor de hoogte van de bijdrage wordt uitgegaan van de meest actuele wettelijke vergoeding. Bij de bepaling van de termijnen bij wisselwoningen en als een huurder zelf voorziet in tijdelijke herhuisvesting kan dit betekenen dat de termijnen worden berekend over verschillende wettelijke vergoedingen.

Voorbeeld

Wettelijke vergoeding jaar a € 6.300.

Wettelijke vergoeding jaar b € 6.400.

Huurder gaat naar een wisselwoning in jaar a. Huurder betreft de nieuwbouwwoning in jaar b. De totale bijdrage wordt dan als volgt bepaald:

25% van € 6.300 =	€ 1.575
75% van € 6.400 =	<u>- 4.800</u>
Totale bijdrage	€ 6.375

Artikel 12 Overige vergoedingen

12.1

Een huurder heeft bij dubbele huur recht op maximaal een maand huurcompensatie. Deze periode is door de huurder zelf te verdelen tussen de wisselwoning en de definitieve (nieuwbouw)woning.

Indien de wisselwoning een huurwoning van een andere verhuurder betreft, dan geldt voor de compensatie voor deze woning maximaal de huurprijs van de te verlaten woning.

Artikel 13 Huurgewenning

13.1

Indien de huurder ten gevolge van sloop van het gehuurde een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning van Triada sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat de Triada het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert. Deze compensatie wordt in de loop van de tijd afgebouwd.

De huurgewenningsregeling geldt ook voor huurders in een wisselwoning die hier definitief blijven wonen.

13.2

Als de subsidiabele huur voor de huurtoeslag (= rekenhuur) van de nieuwe woning op het moment van aanvaarden van de woning, na aftrek van een (mogelijk) te ontvangen bedrag aan huurtoeslag, meer dan € 25 per maand hoger is dan voor de oude woning, kan de huurder over het resterende bedrag een beroep doen op de huurgewenningsregeling.

13.3

De huurgewenningsregeling heeft een maximale looptijd van vijf jaar en wordt met 20% per jaar afgebouwd. De huurgewenning gaat in vanaf de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst.

Voorbeeld

De huidige huur is € 500 per maand. De nieuwe huur is € 650. Het verschil is € 150. Hiervan komt voor rekening van de huurder € 25. Over het restant ad. € 125 wordt een huurgewenningsbijdrage vastgesteld. Deze ziet er als volgt uit:

- 1^e jaar huurgewenning € 125 per maand
- 2^e jaar huurgewenning € 100 per maand
- 3^e jaar huurgewenning € 75 per maand
- 4^e jaar huurgewenning € 50 per maand
- 5^e jaar huurgewenning € 25 per maand

Deze bedragen worden in mindering gebracht op de netto huur.

13.4

De huurtoeslag wordt door Triada bepaald door middel van een proefberekening. De huurder moet hiervoor actuele inkomensgegevens van alle inwonenden overleggen aan Triada.

13.5

De jaarlijkse huurverhoging na de ingangsdatum van de huurovereenkomst van de nieuwe woning wordt berekend over de reguliere netto huur. De huurgewenningsregeling wordt hierin dus niet betrokken.

Artikel 14 Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's)

14.1

Huurders die zelf wijzigingen aan het gehuurde hebben aangebracht, mogen deze verwijderen en meenemen voorafgaande aan de sloop.

14.2

In geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, kan aan huurder een financiële vergoeding voor de ZAV worden verstrekt die past binnen de geldende ZAV-regeling. Voorwaarde is dat huurder in het verleden schriftelijke toestemming heeft gekregen voor de ZAV. Wijzigingen aan het gehuurde waarvoor geen schriftelijke toestemming door Triada is verstrekt, komen niet voor een vergoeding in aanmerking.

14.3

Een huurder in een te slopen woning komt alleen voor een vergoeding in aanmerking als:

- de huur van de woning wordt opgezegd na de peildatum;
- de wijziging aan het gehuurde een verbetering van de woning inhoudt;
- de wijziging aan het gehuurde is aangebracht voor de peildatum.

14.4

Leidraad voor de vergoeding is de nieuwwaarde van de ZAV minus de afschrijvingen. De afschrijving is gebaseerd op de normen volgens de mutatieprocedure van Triada. Tevens wordt hierbij de redelijkheid en billijkheid in acht genomen. Per situatie wordt dit door Triada bepaald.

Artikel 15 Medische aanpassingen

15.1

Medische aanpassingen die voor huurder zijn aangebracht in de oude woning worden, indien mogelijk en noodzakelijk, overgebracht naar de nieuwe woning. Dit zonder extra kosten voor de huurder of het opnieuw moeten doorlopen van procedures door de huurder.

Artikel 16 Hulp in natura

16.1

Triada zal, daar waar noodzakelijk, hulp bieden bij een verhuizing. Deze hulp wordt geboden in fysieke vorm en niet in een extra financiële tegemoetkoming. De beoordeling om deze hulp te bieden ligt bij Triada.

16.2

Huurder kan voor de verhuizing gebruik maken van de verhuisaanhangwagen van Triada. Deze moet door huurder vooraf worden gereserveerd bij Triada.

E. LEEFBAARHEID

Artikel 17 Onderhoud na besluit tot sloop

17.1

Vanaf het moment dat Triada tot sloop besloten heeft, worden in de woning geen ingrepen meer uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Triada kan hiervan afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn en er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.

17.2

Triada zal in de periode vanaf de bekendmaking van de sloop alle noodzakelijke reguliere onderhoudswerkzaamheden blijven uitvoeren. Triada houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden.

17.3

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 onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 18 Maatregelen ter bevordering leefbaarheid

18.1

Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor de leefbaarheid van de buurt. Zo nodig neemt Triada (redelijke) maatregelen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.

18.2

Bewoners van omliggende woningen worden regelmatig door Triada op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast. Triada is bereikbaar voor vragen en klachten van bewoners.

18.3

Triada zorgt voor een passende oplossing met betrekking tot het afvoer van afval zonder extra kosten voor de huurder. Dit moet door de huurder van tevoren worden aangevraagd bij Triada. Onder grof huishoudelijk afval wordt onder meer verstaan overtollig huisraad zoals meubilair, vloerbedekking, grof tuinafval, hout en ijzer dat te groot is voor de grijze of groene container. Asbest en chemisch afval moet volgens de geldende regels van de gemeente worden afgevoerd en mag niet samen met het grof huishoudelijk afval worden aangeboden.

F. SLOTBEPALINGEN

Artikel 19 Geschillenregeling

19.1

Op dit reglement is de reguliere klachtenprocedure van Triada van toepassing.

Artikel 20 Hardheidsclausule

20.1

Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk nadeliger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en Triada verzoeken in zijn of haar geval van het reglement af te wijken. Triada neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

20.2

Indien dit reglement ergens niet in voorziet of onwerkbaar is, beslist de directeur-bestuurder van Triada. Met dien verstande dat de redelijkheid en billijkheid in acht genomen wordt en het besluit niet negatief voor andere huurders uitpakt. Tevens mag door deze beslissing het algemeen belang van de voortgang van het plan niet in het geding komen.

20.3

Triada legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten.

Artikel 21 Evaluatie

21.1

Jaarlijks evalueren Triada en de Huurdersraad dit reglement. Eventuele wijzigingen worden aan de colleges van B&W voorgelegd.

Aldus overeengekomen en vastgesteld te Heerde op 27 september 2022.

Namens Triada,

Namens de Huurdersraad,

ir. J.M. van Loon
directeur-bestuurder

J.P. Brouwer
voorzitter