



Sloopreglement, als bedoeld in artikel 55b van de Woningwet, van in de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee samenwerkende woningbouwverenigingen Beter Wonen Goedereede, Beter Wonen Ooltgensplaat, FidesWonen Middelharnis en Woongoed GO Middelharnis

Voorwoord individuele corporatie:

Beter Wonen streeft naar een woningvoorraad die tegemoet komt aan de vraag naar woningen op korte maar zeker ook op langere termijn. Het slopen van een complex 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. Zodat bijgedragen wordt aan een goede communicatie over dit proces en alle aspecten die daarbij een rol spelen. Daarnaast geeft het reglement zekerheden aan huurders van Beter Wonen die met dit proces te maken krijgen.

Dit reglement is na overleg met de huurdersverenigingen door de Federatie vastgesteld op 29 februari 2016 en door een besluit van het bestuur van Beter Wonen, op 21 november 2016, in werking getreden met ingang van 1 december 2016.

Het bestuur van Beter Wonen is bevoegd dit reglement na overleg met de huurders of hun vertegenwoordigers te wijzigen, waarmee het vorige reglement komt te vervallen.

Artikel 1. Reikwijdte

Dit reglement is van toepassing op de woningvoorraad van de vier bovengenoemde woningbouwverenigingen.

Artikel 2. Begrippen

1. De woningcorporatie

Eén van de vier in de Woningbouwfederatie Goeree-Overflakkee samenwerkende woningcorporaties (Beter Wonen Goedereede, Beter Wonen Ooltgensplaat, FidesWonen Middelharnis, Woongoed GO Middelharnis)

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 alleenstaande of twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke

huishouding voeren.

4. *Huurder*

- a. De huurder die van verhuurder een woongelegenheden huurt van één van de bovengenoemde woningbouwcorporaties;
- 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. Degene die de zelfstandige woonruimte met instemming van verhuurder, geheel onderhuurt van de huurder van verhuurder;
- d. De persoon bedoeld in artikel 7.268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

5. *Huurcontract*

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

6. *Huurderorganisaties*

De drie Huurdersorganisaties van Goeree-Overflakkee (Huurders Vereniging Woonbelang, Uw Belang Ons belang en Huurdersvereniging Goedereede)

7. *Klankbordgroep*

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 een 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. *Herstructureringsurgent*

Huurder die vanwege sloop of ingrijpende renovatie de woning moet verlaten, heeft voorrang op andere woningzoekenden. Het huishouden/de persoon, dat/die op de peildatum huurder is van de betreffende woning krijgt per die datum de hier bedoelde urgentiestatus. De woningcorporatie 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 die in aanmerking komt voor huurtoeslag;
- 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 de specifieke huurvoorwaarden is geregeld.

20. *Huurgewenning*

Huurder heeft bij terugkeer in een nieuwbouwwoning in het herstructureringsproject recht op een tijdelijke bijdrage in de huurprijs voor de nieuwbouwwoning.

21. *ZAV*

Zelfaangebrachte voorzieningen.

22. *Verhuurder*

De woningcorporaties op Goeree-Overflakkee namelijk, Beter Wonen Ooltgensplaat, Beter Wonen Goedereede, FidesWonen en Woongoed Goeree-Overflakkee.

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 de desbetreffende woningcorporatie de bewoners in staat zich te organiseren in een bewonerscommissie, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1.
2. Bij voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie, neemt de desbetreffende woningcorporatie per complex woningen een daartoe gemotiveerd principebesluit en treedt in overleg met de huurders van het desbetreffende complex en de huurdersorganisatie;
3. Vervolgens wordt de datum van de 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 twaalf maanden zal zijn.

4. De desbetreffende woningcorporatie 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. Eén en ander zal worden toegelicht in een door de desbetreffende woningcorporatie te beleggen bijeenkomst ten behoeve van de betrokken huurders. Waarbij de huurdersorganisatie ook wordt uitgenodigd. Deze bijeenkomst dient uiterlijk binnen twee maanden na de peildatum zoals bedoeld in artikel 2 lid 11 plaats te hebben. Bij kleine projecten kan de toelichting ook persoonlijk plaatsvinden.
6. Een medewerker van de woningcorporatie 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 huurderorganisatie 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 en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning, op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.
 - Het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).
 - Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Alle gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een door de huurder en verhuurder ondertekend verslag. Ondertekening door huurder vindt uiterlijk 14 dagen na ontvangst van het document (datum poststempel) van verhuurder plaats.

7. Indien sprake is van sloop dan zegt de woningcorporatie uiterlijk zes maanden vóór de geplande aanvangsdatum van de betreffende werkzaamheden de huur op.
8. Gedurende het hele proces van sloop of ingrijpende renovatie heeft de huurder zoveel mogelijk te maken met een vaste contactpersoon bij de woningcorporatie.
9. De huurder, van een woning waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 3 lid 2 is genomen, 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 huurders op passende woonruimte.
12. De huurder die de huurovereenkomst opzegt met ingang van een datum gelegen vóór de peildatum, dient de woning in verhuurbare staat op te leveren, conform de bepalingen in de huurovereenkomst.
13. De huurder, die de huurovereenkomst opzegt met ingang van een datum na de peildatum, dient de woning veilig, met volledige uitrusting (waterpunten, gaskranen, keukens, sanitair, radiatoren e.d.), bezemschoon en leeg achter te laten.
14. De verhuurder kan de woningen vanaf het besluit zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 verhuren op basis van een tijdelijk huurcontract. Of indien van toepassing op basis van de leegstandswet. Per complex woningen zal de woningcorporatie een vertegenwoordiging van de huurders van dat complex daarover informeren (en bij het ontbreken hiervan alle huurders) en de huurdersorganisatie.
15. De in het vorige lid bedoelde huurdersvertegenwoordiging kan zich laten bijstaan/adviseren door de huurdersorganisatie.

Artikel 4. Herhuisvesting

1. De huurder van een te slopen of ingrijpend te renoveren woning krijgt de status van herstructureringsurgente, zoals bedoeld in artikel 2 lid 16. Bij meerdere reacties van huurders, die herstructureringsurgente zijn, op dezelfde woning, wordt aan de hand van de datum van de start van de betreffende werkzaamheden en de woontijd van de huurder de volgorde van de kandidaten vastgesteld.
2. Inwonenden of medehuurders van de hoofdhuurder krijgen geen aparte status in de zin van huisvestingsurgente. Van hen wordt verwacht dat zij meeverhuizen met de huurder.
3. De huurder van een ingrijpend te renoveren woning heeft recht op terugkeer naar zijn woning, of net als huurders van een te slopen woning, recht op een andere woning of nieuwbouwwoning in het complex waartoe de woning behoorde. Tenzij dit door wijziging van het type woning niet mogelijk is.
4. Bij toewijzing van passende woningen gelden de huisvestingsregels van de woningcorporatie. Onder passend moet worden verstaan de woning waarvoor huurder in aanmerking komt op basis van passendheidscriteria. Dat wil zeggen passend, in aanmerking genomen het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden van de huurder in relatie tot het aantal vertrekken van de woning en in aanmerking genomen het inkomen van de huurder relatie tot de huurprijs van de woning en de wettelijke regels over passend toewijzen.

5. Een huishouden met 8 of meer personen mag een woning betrekken die geschikt is voor de huisvesting van een dergelijk huishouden. De huurprijs kan in dit geval boven de grens van de huurtoeslag uitkomen.
6. Indien niet voldaan kan worden aan de in artikel 4 lid 4 aangegeven financiële "passendheid", zal 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 gerenoveerde of nieuwe woning, loopt maximaal 5 jaar en bouwt per jaar voor één vijfde deel af.
7. Alle kosten van inschrijving en administratie zijn voor rekening van de woningcorporatie voor zover die niet onder de regeling van artikel 5 vallen.
8. Wanneer een huurder drie maanden vóór de datum van de start van de werkzaamheden nog geen andere passende woning heeft gevonden, zal de woningcorporatie hem een andere passende woning aanbieden zoals bedoeld in artikel 4 lid 4.
9. 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 de contactpersoon van de woningbouwcorporatie. Over de weigeringsgronden wordt een rapport gemaakt met het oog op een eventuele huurbeëindigingsprocedure.
10. Dubbele huurlasten worden voorkomen op de volgende wijze:
 - Bij verhuizing naar een andere woning eindigt de huurbetalingsverplichting de dag voor de ingang van de huurbetaling voor de nieuwe huurwoning of wanneer een de leveringsakte van een koopwoning van de huurder passeert.
 - In alle overige gevallen geldt een opzeggingstermijn van 0 dagen. Na de datum van opzegging krijgt de huurder 31 dagen de tijd om te verhuizen.
11. Indien zich een geschil voor doet kan een beroep gedaan worden op de Klachtencommissie.

Artikel 5. Tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten

1. Een hoofdhuurder die zijn woning definitief moet verlaten vanwege sloop of tijdelijk vanwege ingrijpende renovatie heeft vanaf de peildatum recht op: een financiële tegemoetkoming in de verhuis- en de herinrichtingskosten van **€ 5.857**.
2. De tegemoetkoming voor de verhuis- en herinrichtingskosten wordt in twee termijnen uitbetaald. **€ 3.000** één week na ondertekening van een huur-respectievelijk koopovereenkomst voor een andere woning. De overige **€ 2.857** van de verhuis- en herinrichtingskosten, wordt uitbetaald uiterlijk 3 weken na de eindopname van de woning en inlevering van de sleutels.

3. De woningcorporatie kan zich ten tijde van het moment van uitbetaling beroepen op verrekening in het geval de huurder nog een schuld bij haar heeft openstaan.
4. Het recht op de tegemoetkomingen vervalt als de huurder de woning niet op de startdatum van de betreffende werkzaamheden heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar niet aan de huurder is toe te rekenen.
5. De in dit artikel bij lid 1 en 2 genoemde bedragen gelden per 1 maart 2015 en worden jaarlijks op 1 maart aangepast overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek berekende consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens van het voorafgaande jaar.

Artikel 6. Zelfaangebrachte voorzieningen (ZAV)

1. De huurder waarvan de huurovereenkomst is opgezegd heeft recht op een tegemoetkoming voor zelfaangebrachte voorzieningen ingevolge het vigerende ZAV- beleid, waarvoor in het verleden schriftelijk toestemming is gegeven door de Woningcorporatie. Tenzij bij deze schriftelijke toestemming is opgenomen dat de zelfaangebrachte voorziening ongedaan gemaakt moet worden bij beëindiging van de huurovereenkomst.

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. De Woningcorporatie zorgt ervoor dat de wisselwoning voorzien is van vloerbedekking, behang en verwarming.
3. Indien de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oorspronkelijk gehuurde woning, geldt de huur van de oorspronkelijk gehuurde woning als huur van de wisselwoning.
4. Als de herstructurering is afgerond en de huurder in de wisselwoning wil blijven wonen, staat de Woningcorporatie hier welwillend tegenover. De uiteindelijke beslissing is aan de woningcorporatie.
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 er voor zorgen dat de woon- en leefomgeving in en rond het herstructureringsproject op orde blijft.

3. In geval van overlast draagt de woningcorporatie 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 in de buurt liggen van complexen waar zulks wel het geval is, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.
5. De woningcorporatie is voor klachten over technische zaken en voor het melden van ernstige overlast of calamiteiten op de bouwplaats via het algemene telefoonnummer permanent bereikbaar.

Artikel 9. Dienstverlening en extra voorzieningen ten behoeve van bewoners

1. De woningcorporatie houdt in de periode van de uitplaatsing van bewoners en tijdens de uitvoering van ingrijpende renovatie- of sloopwerkzaamheden regelmatig (telefonisch) spreekuur waar bewoners terecht kunnen met vragen over alles wat te maken heeft met de werkzaamheden, dit reglement en de gevolgen daarvan.
2. De woningcorporatie zal de huurders behulpzaam zijn bij procedures en regelingen bijvoorbeeld bij aanvragen van huurtoeslag voor de nieuwe woning.
3. De woningcorporatie draagt zorg voor de eindopname van gas, water en elektra en tevens voor het afsluiten van gas, water en elektra in de woning die bewoners achterlaten.
4. Aanpassingen voor mindervaliden worden in principe door de woningcorporatie overgebracht naar c.q. opnieuw aangebracht in de nieuwe woning. De bewoner doet hiertoe een aanvraag bij de gemeente. De woningcorporatie kan, zonodig, een bemiddelende rol spelen. Als de wachttijd voor het aanbrengen van de aanpassing(en) te lang is in verband met de sloopdatum, of ongewenst is in verband met sociale omstandigheden van de gehandicapte, dan zal de woningcorporatie de voorzieningen aanbrengen en voorfinancieren. Het risico ligt hiervoor bij de woningcorporatie.

Artikel 10. Klankbordgroepen

1. De woningcorporatie stelt zo nodig een budget ter beschikking voor bewoners die zich organiseren in een klankbordgroep per complex waarvoor renovatieplannen in ontwikkeling zijn. Deze klankbordgroep overlegt met de corporatie over zaken als tijdelijke huisvesting of herhuisvesting van bewoners en de leefbaarheid ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 11. Geschillenregeling

1. Op dit reglement is het Nederlandse recht van toepassing.

2. Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de Klachtencommissie. Deze commissie brengt gekwalificeerd advies uit aan het bestuur en aan de betrokken huurder(s) van de woningcorporatie. Als het besluit van het bestuur afwijkt van het advies van de commissie, wordt dit schriftelijk gemotiveerd.

Artikel 12. Hardheidsclausule

1. Wanneer de toepassing van dit reglement voor een huurder tot een aantoonbaar onbillijke dan wel een onredelijke situatie zou leiden, kan de woningcorporatie op verzoek van de betrokken huurder van deze regeling afwijken. De woningcorporatie neemt over dit verzoek zo snel mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
2. Het bestuur van de woningcorporatie is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit reglement.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 29 februari 2016.