

Sociaal reglement

Sloop

Vastgesteld door bestuur op 24 oktober 2023

Positief oordeel Huurdersvereniging Heusden: 15 november 2023



Afrikalaan 92, 5152 MD Drunen | T (0416) 37 87 80 | info@woonveste.nl | www.woonveste.nl

Inleiding

Volgens de Woningwet (artikel 55b lid 1) stelt Woonveste een reglement op voor het slopen van woningen. Behalve een regeling over de verhuiskostenvergoeding, stelt de wet geen eisen aan de inhoud van het reglement. Wel bepaalt ze dat Woonveste over het reglement overlegt met haar huurdersorganisatie en met de gemeenten waarin ze werkzaam is. Dit sociaal reglement sloop is het reglement zoals bedoeld in de Woningwet. Het is een aanvulling op de wettelijke regels die in het Burgerlijk Wetboek staan voor het slopen van woningen.

Woonveste wil een woningvoorraad die aansluit op de vraag naar woningen op langere termijn. Het slopen van woningen kan daarvoor nodig zijn, meestal in combinatie met nieuwbouw. Sloop is ingrijpend voor de huurders van wie de woningen worden gesloopt en roept vragen op zoals: 'Hoe kom ik aan een andere woning?' en 'Voor welke vergoeding kom ik in aanmerking?'. Om vooraf helderheid te bieden, beschrijft dit sociaal reglement alle zaken die in een slooptraject aan de orde komen en voor bewoners belangrijk zijn. Het beschrijft de rechten en plichten van de huurders en van Woonveste. Zo zijn in dit sociaal reglement het proces, de financiële vergoedingen, diensten en rechten voor begeleiding geregeld voor de huurders van wie de woning wordt gesloopt.

Het sociaal *reglement* sloop geldt voor alle woningen die door Woonveste worden gesloopt. De sloopaanpak kan verschillend zijn. Daarom worden er voor elk project precieze afspraken gemaakt. Deze worden vastgelegd in een sociaal *plan* sloop.

In dit sociaal reglement staan twee keuzeregelingen: het 'Recht op terugkeer' en 'Hurgewenning'. Deze regelingen gelden alleen als deze voor het project zijn vastgesteld door Woonveste, de Huurdersvereniging Heusden en in een sociaal plan staan.

Woonveste weet wat het voor de huurders betekent om te moeten verhuizen en zal zich maximaal inspannen om dat proces goed te laten verlopen. Aan de andere kant vraagt zij haar huurders dringend om aan dat proces maximaal mee te werken.

Dit sociaal reglement is tot stand gekomen in samenwerking met en met instemming van de Huurdersvereniging Heusden (HvH) en is afgestemd met de gemeenten. Ook een sociaal plan heeft de instemming van HvH nodig.

Oktober 2023

Inhoud

Inleiding	1
1 Definities	4
2 Algemeen	5
2.1 Toepassing	5
2.2 Werkingsgebied.....	5
2.3 Wetten en regels	5
3 Communicatie met de huurders	5
3.1 Vooraankondiging.....	5
3.2 Sloopbesluit	5
3.3 Informatie over het sloopbesluit	5
3.4 Huur beëindiging	6
3.5 Planning werkzaamheden	6
3.6 Huisbezoek	6
3.7 Klankbordgroep	6
3.8 Informatiepunt.....	6
3.9 Contactpersoon	6
3.10 Nieuwsbrief	7
4 Herhuisvesting	7
4.1 Blijvend wonen in een geschikte andere woning	7
4.2 Tijdelijk wonen, de wisselwoning (indien van.....	7
4.3 Inschrijving	7
4.5 Reageren op een woning	7
4.6 Toewijzen van een woning.....	8
4.4 Actief aanbod	8
5 Verhuizing	8
5.1 Sloopwoning, huuropzegging	8
5.2 Wisselwoning	8
5.3 Afvalcontainers	8
5.4 Tuin	8
Als zaken in en bij de woning worden achtergelaten die de huurders weg hadden moeten halen,.....	9
5.6 Asbest	9
5.7 Recht op terugkeer	9
5.8 Spijtoptanten	9
5.9 Aangepaste woning	9
5.10 Onderhoud sloopwoning	9
5.11 Inleveren sleutels	9
6 Betaalbaarheid.....	10
6.1 Huurgewenning	10

6.2 Geen dubbele huur	10
6.3 Huur vastzetten.....	10
7 Vergoedingen	10
8 Zelf aangebrachte voorzieningen	11
9 Dienstverlening voor de huurders	11
10 Beheer en leefbaarheid	12
11 Hardheidsclausule	12
12 Klachtenadviescommissie	12
13 Vaststelling en evaluatie	12

1 Definities

Huurder

Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon met wie Woonveste een huurovereenkomst heeft gesloten.

Het gehuurde

Dat is alles wat de huurder huurt van Woonveste inclusief tuin en aanhorigheden zoals beschreven in de huurovereenkomst.

Woonveste

De medewerker van Woonveste of een (onder)aannemer van Woonveste

HvH (Huurdersvereniging Heusden)

De huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg tussen huurders en Woonveste, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder.

Huurovereenkomst

Een overeenkomst over de huur van (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en Woonveste.

Algemene huurvoorwaarden

De bij de huurovereenkomst gevoegde bijlage met huurvoorwaarden van Woonveste, in het reglement is de meeste recente voorwaarden aangehouden.

Sloop

Het afbreken van de woning waardoor voortzetting van de huurovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a. Burgerlijk Wetboek, niet mogelijk is.

Sloopwoning

De woning die door Woonveste wordt gesloopt.

Reglement

Het voorliggende sociaal reglement sloop.

Peildatum

De datum waarop het sociaal reglement en het sociaal plan voor een project ingaan.

Sociaal plan

Het document, gebaseerd op het sociaal reglement, dat het sloopproject beschrijft en de daarvoor geldende maatregelen en regelingen.

Plangebied

Het geografisch gebied waarvoor één omvattend projectplan wordt gemaakt met onder andere sloop.

Passend toewijzen

Bij het toewijzen van woningen wordt gekeken of de huurprijs van de woning past bij het inkomen en de huishoudgrootte van de huurder. Deze regels zijn wettelijk bepaald.

Complex

Bouwkundige eenheid van tien of meer woningen of appartementen.

ZAV

Een door de huurder zelf aangebrachte verandering aan de woning die aard- of nagelvast met de woning is verbonden en niet zomaar en voor weinig kosten te verwijderen is.

2 Algemeen

2.1 Toepassing

Het sociaal reglement geldt voor alle woningen van Woonveste die worden gesloopt.

2.2 Werkingsgebied

Het sociaal reglement geldt voor huurders van Woonveste die:

- een huurovereenkomst hebben voor onbepaalde tijd en
- bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en
- echt in de woning wonen.

Het sociaal reglement geldt niet bij huurovereenkomsten:

- die zijn afgesloten volgens artikel 22a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (o.a. voor woningen die tijdelijk verhuurd worden)
- die door de huurders zijn opgezegd vóór het bekend maken van het sloopbesluit of
- waarvoor een ontbindingsprocedure in behandeling is of wordt gemaakt.

Degene die op het adres van de huurder inwoont, heeft geen recht op het sociaal reglement en de hierin opgenomen maatregelen of regelingen. Dit geldt ook voor volwassen kinderen die nog thuis wonen.

2.3 Wetten en regels

De regels in dit sociaal reglement zijn extra of sluiten aan op de bestaande wetten en regels. Natuurlijk blijven alle wettelijke rechten en plichten van de huurders gelden en zal Woonveste deze respecteren. In dit sociaal reglement staan vooral zaken die Woonveste aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

3 Communicatie met de huurders

3.1 Vooraankondiging

Woonveste maakt haar bedoeling om te gaan slopen aan de huurders bekend met een persoonlijke brief, ondertekend door de directeur-bestuurder van Woonveste. Hiermee start het proces om de sloop voor te bereiden. De brief geven we bij voorkeur persoonlijk af. Indien de huurder niet thuis is wordt deze brief gepost.

3.2 Sloopbesluit

Na de voorbereiding neemt Woonveste al dan niet een sloopbesluit en bepaalt, als tot sloop wordt besloten, de peildatum waarop het sociaal reglement en het sociaal plan voor een project ingaan.

Als het project heel groot is, kan Woonveste besluiten tot een aanpak in fases. Per plangebied wordt dan een sloopbesluit genomen.

3.3 Informatie over het sloopbesluit

Direct na het sloopbesluit informeert Woonveste de huurders via een persoonlijke brief. Daarbij ontvangen zij een informatiemap met daarin in ieder geval het sociaal reglement, het sociaal plan en informatie over de rechten en plichten uit het sociaal reglement.

Deze brief geven we bij voorkeur persoonlijk af. Indien de huurder niet thuis is wordt deze brief gepost.

3.4 Huur beëindiging

Woonveste zegt, met het sloopbesluit, dat de huur van de sloopwoningen zal worden beëindigd wegens 'dringend eigen gebruik'. Dit kan Woonveste doen op grond van artikel 7:274, lid 1 BW. Woonveste vraagt de huurders akkoord te gaan met de beëindiging van de huur.

3.5 Planning werkzaamheden

De periode tussen bekendmaking van het sloopbesluit en de start van de sloopwerkzaamheden is minimaal 12 maanden. In het sociaal plan staat de exacte periode tussen sloopbesluit en start sloop.

Als de plannen fors vertragen of door een bestemmingsplan, wettelijke regelingen of andere omstandigheden niet kunnen doorgaan, gaat Woonveste in overleg met de gemeenten en de HvH. Hierdoor kan het sociaal reglement worden onderbroken of stopgezet.

3.6 Huisbezoek

Zo snel mogelijk na het sloopbesluit bezoekt Woonveste de huurders of nodigt hen persoonlijk uit op een locatie nabij de te slopen woningen. Tijdens die afspraken, onderneemt Woonveste de volgende acties:

- informeert de huurders (verder) over de te volgen procedure;
- informeert de huurders (verder) over hun rechten en plichten;
- inventariseert de (woon-)wensen van de huurders;
- inventariseert de door de huurders zelfaangebrachte voorzieningen;
- inventariseert de aanwezigheid van bijzondere begeleiding of zorg;
- inventariseert de behoefte aan extra begeleiding;
- inventariseert de woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- bespreekt bijzondere situaties.

Woonveste legt de afspraken die tijdens de huisbezoeken worden gemaakt schriftelijk vast en de huurders krijgen hiervan een kopie.

Tijdens het huisbezoek wordt ook het akkoordverklaringsformulier aan de huurder uitgereikt waarop de huurder kan aangeven al dan niet in te stemmen met de huuropzegging van Woonveste.

3.7 Klankbordgroep

Woonveste kan in het sociaal plan huurders en omwonenden vragen deel te nemen aan een klankbordgroep. Huurders hebben ook de mogelijkheid zelf een klankbordgroep te formeren waaraan Woonveste aan deelneemt. De bedoeling van de groep is mee te denken over het proces, het ontwerp en de planning van het project. Woonveste blijft wel de organisatie die uiteindelijk (gemotiveerd) haar keuzes in het project maakt.

3.8 Informatiepunt

Als de grootte van het project hier om vraagt richt Woonveste in de directe omgeving van de te slopen woningen een informatiepunt in. Op vaste tijden kunnen de huurders hier informatie krijgen over het sloopproject.

3.9 Contactpersoon

Woonveste benoemt een contactpersoon, die tijdens het gehele proces van herhuisvesting en sloop de vaste contactpersoon van de huurders is. De contactpersoon spreekt met de huurders en helpt bij procedures en regelingen. De contactpersoon kan hiertoe ook het professioneel zorg- en hulpverleningsnetwerk inschakelen als de situatie daarom vraagt.

De contactpersoon houdt voor de huurders regelmatig een spreekuur, als het kan in het informatiepunt. De huurders kunnen de contactpersoon gedurende de looptijd van het

slooptraject uitnodigen voor een huisbezoek, het kan ook zijn dat de contactpersoon die uitnodiging doet.

Woonveste is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden binnen de telefonische openingstijden bereikbaar voor vragen en klachten van de huurders.

3.10 Nieuwsbrief

Woonveste informeert de huurders en omwonenden regelmatig via nieuwsbrieven over de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van de sloop. Woonveste informeert bewoners van woningen in de buurt die niet worden gesloopt, regelmatig over de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

4 Herhuisvesting

Voor een vervangende woning kunnen de huurders kiezen uit twee mogelijkheden:

- Blijvend wonen in een geschikte andere woning
- Tijdelijk wonen in afwachting van mogelijk terugkomen (wisselwoning)

4.1 Blijvend wonen in een geschikte andere woning

De huurders krijgen op woningen van Woonveste, via het woonruimte verdeelsysteem, voorrang op andere woningzoekenden.

Bij het accepteren van een nieuwe woning vervalt het recht op terugkeer (zie 5.7). De regeling spijtoptanten (zie 5.8) geldt wel.

4.2 Tijdelijk wonen, de wisselwoning (indien van toepassing, zie 5.7)

Bij een wisselwoning gelden de regels voor passend toewijzen niet. De huurprijs van een wisselwoning is hetzelfde als de huurprijs van de sloopwoning, behalve als de huurprijs van de wisselwoning lager is dan de huurprijs van de sloopwoning. Dan betalen de huurders de lagere huurprijs.

De verplichtingen die gelden voor de wisselwoning worden beschreven in een tijdelijke huurovereenkomst.

Woonveste biedt een wisselwoning schoon en gestoffeerd aan de tijdelijke huurder aan. Als het recht op terugkeer geldt, krijgen de huurders voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het plangebied. Toewijzing van een nieuwbouwwoning gebeurt volgens de regels in het sociaal reglement en/of plan en volgens de regels voor passend toewijzen.

4.3 Inschrijving

De huurders worden vanaf de peildatum ingeschreven als woningzoekenden, behalve als de huurders al als woningzoekenden ingeschreven staat. De huurders ontvangen een bewijs van inschrijving.

De huurders die al eerder ingeschreven stonden, houden na de verhuizing hun opgebouwde inschrijftijd.

De huurders/woningzoekenden betalen geen inschrijfgeld.

4.5 Reageren op een woning

De huurders reageren zelf op het woningaanbod van Woonveste via WSR. Woonveste helpt de huurders die ondersteuning nodig hebben bij het digitaal reageren en kan, met toestemming van de huurders, namens de huurders reageren op het woningaanbod.

De huurders die bij een andere verhuurder een nieuwe woning zoeken, hebben geen voorrang op andere woningzoekenden.

4.6 Toewijzen van een woning

Bij het toewijzen van een woning gebruikt Woonveste de regels van passend toewijzen. Hierop wordt alleen een uitzondering gemaakt voor de huurders van wie het huidig verzamelinkomen te hoog is en daarmee niet voldoet aan de regels van passend toewijzen.

Als op een woning meerdere huurders met sloopurgentie reageren, geldt de volgende voorrangsregeling (als sprake is van een aanpak in fases, geldt deze regeling per fase):

- a) De huurders die de woning blijvend willen bewonen, gaan voor op de huurders die de woning tijdelijk willen bewonen;
- b) De huurders die Woonveste passend kan toewijzen gaan voor op huurders die Woonveste niet passend kan toewijzen;
- c) Bij dezelfde inschrijfdatum gaan de huurders die het langst in de sloopwoning wonen voor;

4.4 Actief aanbod

De huurders die zes maanden vóór de datum waarop de sloop gepland is nog geen vervangende woning hebben, krijgen vanaf dat moment ook vanuit Woonveste woningen aangeboden, die voldoen aan de regels van passend toewijzen. De huurder mag maximaal twee keer dit aanbod weigeren.

5 Verhuizing

Bij de verhuizing geldt voor huurders van een sloopwoning de standaard aanpak van Woonveste. In de informatiemap die de huurders ontvangen bij het sloopbesluit, staat een beschrijving van deze aanpak.

5.1 Sloopwoning, huuropzegging

Woonveste heeft met het sloopbesluit aangegeven de huur te beëindigen, hiermee is de huur nog niet opgezegd. De huurders zeggen zelf de huurovereenkomst van de sloopwoning op. Als dat tenminste zes maanden voor de sloopdatum nog niet is gebeurd, zegt Woonveste de huurovereenkomst van de sloopwoning op. Dit als officiële stap om de overeenkomst te beëindigen, maar ook om zeker te zijn dat huurders meewerken aan het plan.

De huurders moeten hun woning leeg en schoon opleveren.

De huurders mogen alle zaken, met zorg voor de woning, weghalen die zij in en aan de woning hebben gemaakt. Zij mogen ook zaken weghalen, die zij met een vergoeding van Woonveste hebben gemaakt. In dat geval is de voorwaarde in 8.1 niet van toepassing.

5.2 Wisselwoning

Woonveste maakt met de huurders afspraken over hoe zij hun wisselwoning achterlaten als zij verhuizen naar de nieuwe woning. Als de huurders schade hebben gemaakt in de wisselwoning, moeten zij de schade vergoeden. Dit geldt ook voor de stoffering, inboedel en inventaris die al in de woning waren.

Woonveste mag de schade aftrekken van de vergoedingen waar de huurders volgens dit sociaal reglement en wet recht op hebben. Als de huurders tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning en huisraad op moeten slaan, zorgt Woonveste voor de extra opslagruimte die nodig is.

5.3 Afvalcontainers

De afvalcontainers moeten bij het weggaan van de woning leeg zijn. Woonveste levert de containers in bij de gemeente. Wordt in de woning gewerkt met een afvalpasje, dan moeten de huurders deze bij het weggaan van de woning aan Woonveste geven.

5.4 Tuin

Een schutting, heg of andere tuinrichting hoeven de huurders niet weg te halen.

5.5 Achtergelaten zaken

Als zaken in en bij de woning worden achtergelaten die de huurders weg hadden moeten halen, haalt Woonveste die op kosten van de huurders weg. Het gaat dan bijvoorbeeld om zaken die gevaarlijk kunnen zijn voor woningen er omheen, klein chemisch afval, (grof) huisvuil of zaken die aantoonbaar leiden tot hogere sloopkosten.

Deze kosten worden afgetrokken van de vergoedingen waar de huurder volgens dit sociaal reglement en wet recht op heeft.

5.6 Asbest

De huurders moeten zelf aangebrachte voorzieningen achterlaten, die met toestemming van Woonveste zijn aangebracht en asbest bevatten. Deze worden in opdracht en op kosten van Woonveste weggehaald.

5.7 Recht op terugkeer

Dit is een keuzeregeling; in het sociaal plan staat of 'Recht op terugkeer' geldt. Als deze regeling in het sociaal plan staat, dan geldt het volgende:

De huurders die door de sloop uit hun woning moeten, hebben het recht op terugkeer in vervangende nieuwbouw in het plangebied. Dit terugkeerrecht is niet altijd een woning op precies dezelfde plaats of op bijvoorbeeld dezelfde verdieping.

Als binnen één complex meerdere huurders het terugkeerrecht willen gebruiken voor een bepaalde woning dan krijgt degene die het langst heeft gewoond in de gesloopte woning (woonduur) de woning.

Als meer huurders het terugkeerrecht willen gebruiken dan het aantal woningen dat teruggebouwd wordt, bepaalt als eerste de woonduur, daarna de inschrijfduur en als laatste loting welke huurders kunnen terugkeren.

5.8 Spijtoptanten

De huurders die door sloop een andere woning hebben geaccepteerd en niet kunnen wennen aan hun nieuwe woonomgeving, kunnen tussen drie en zes maanden na hun verhuizing opnieuw een andere woning vragen. Indien Woonveste positief oordeelt wordt de sloopurgentie weer geactiveerd. Voor de behandeling van deze vraag gebruikt Woonveste paragraaf 4.5 en 4.6 van dit sociaal reglement. De spijtoptant maakt in dat geval geen aanspraak op de andere afspraken en vergoedingen in dit sociaal reglement.

5.9 Aangepaste woning

Als in de sloopwoning hulpmiddelen zijn vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning of het Woonveste-beleid 'Langer zelfstandig thuis', dan worden deze in de nieuwe woning waar mogelijk opnieuw geplaatst.

5.10 Onderhoud sloopwoning

Tot aan de sloop krijgt de woning sober onderhoud. Dat betekent dat alleen het noodzakelijke onderhoud wordt uitgevoerd. Woonveste houdt de woning wind- en waterdicht en de woning voldoet aan alle noodzakelijke veiligheidseisen.

Reparaties kunnen in deze periode op de normale manier worden aangevraagd. Woonveste lost deze verzoeken met sober onderhoud op.

5.11 Inleveren sleutels

Voordat de huurders verhuizen wordt een rapport gemaakt van de woning, dat door Woonveste en de huurders ondertekend wordt. Maximaal twee maanden na de sleuteluitreiking van de nieuwe woning overhandigen de huurders de sleutels van de sloopwoning aan Woonveste en leveren hiermee de sloopwoning op. Bij de huurders inwonende personen moeten meeverhuizen of in elk geval niet later dan de huurders uit de woning weggaan.

6 Betaalbaarheid

6.1 Huurgewenning

Dit is een keuzeregeling; in het sociaal plan staat of 'Huurgewenning' geldt. Als deze regeling in het sociaal plan staat, dan geldt het volgende:

- a) De huurders krijgen huurgewenning als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- b) De nieuwe huurprijs moet minimaal € 50,- hoger zijn dan de oude netto huurprijs (dat is de kale huur zonder servicekosten).
- c) Het gezamenlijke belastbaar inkomen is niet hoger dan € 48.625,- bruto (prijspeil 2023) en de nieuwe woning past volgens de voorwaarden van passend toewijzen (paragraaf 4.6).
- d) Het bedrag van huurgewenning wordt bij de start van de nieuwe huurovereenkomst bepaald. Dit bedrag is het verschil tussen de netto huurprijs van de sloopwoning en de netto huurprijs van de nieuwe woning. Veranderingen in inkomen of huurprijs na de start van de nieuwe huurovereenkomst, hebben geen invloed op het vastgestelde bedrag.
- e) Huurgewenning wordt berekend over de te betalen huur, na aftrek van de huurtoeslag. De huurder die gebruik wil maken van huurgewenning moet huurtoeslag aanvragen. Bij de aanvraag van huurgewenning moet de huurder de beslissing huurtoeslag laten zien.
- f) In de tussentijd veranderen de vastgestelde bedragen niet, ook niet als de huurtoeslag verandert die de huurder krijgt.
- g) Huurgewenning geldt alleen voor huurders van Woonveste. Als huurders de huurovereenkomst opzeggen, stopt de huurgewenningsbijdrage.
- h) Als aan deze voorwaarden wordt voldaan geldt huurgewenning voor een periode van vier jaar en vergoedt Woonveste:
 - in het 1e jaar 100% van de netto huurstijging
 - in het 2e jaar 75% van de netto huurstijging
 - in het 3e jaar 50% van de netto huurstijging
 - in het 4e jaar 25% van de netto huurstijging

De huurgewenning is een nettokorting op de huurprijs hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele huurverhogingen.

6.2 Geen dubbele huur

Op de datum dat de huurovereenkomst van de nieuwe woning ingaat of de akte van levering van de koopwoning passeert, stopt de huurbetaling voor de sloopwoning. De huurder hoeft maximaal twee maanden geen huur te betalen voor de sloopwoning. De andere afspraken in de huurovereenkomst blijven gelden.

6.3 Huur vastzetten

Vanaf de peildatum worden de huurprijzen vastgezet, totdat de huurovereenkomst stopt. De huurders krijgen geen huurverhoging óf verlaging, zolang zij in de sloopwoning wonen. De betaling van de servicekosten loopt op de normale manier door.

7 Vergoedingen

7.1 Verhuiskostenvergoeding

Aan de huurders die moet verhuizen omdat de woningen worden gesloopt, geeft Woonveste een vergoeding voor de kosten van verhuizing en het inrichten van de nieuwe woning.

De verhuiskostenvergoeding is € 7.156,- (prijspeil 2023). Deze vergoeding is in het Burgerlijk Wetboek, boek 7: 275 lid 4 bepaald en wordt jaarlijks verhoogd via het CBS-prijnsindexcijfer.

Als de huurders het recht op terugkeer willen gebruiken en naar een wisselwoning verhuizen, krijgen zij deze verhuiskostenvergoeding maar één keer.

7.2 Betaling verhuiskostenvergoeding

Woonveste betaalt 50% van de verhuiskostenvergoeding binnen 14 dagen nadat de huur van de sloopwoning of wisselwoning is opgezegd. De overgebleven 50 % wordt uitbetaald binnen 14 dagen na inlevering van de sleutels van de sloopwoning of wisselwoning.

Van de verhuiskostenvergoeding worden de volgende bedragen afgetrokken:

- Huurachterstand uit de beëindigde huurovereenkomst met Woonveste, behalve als de huurders met Woonveste een betalingsregeling of budgetondersteuning hebben;
- Extra diensten (zie 9.5) die de huurders kopen vanuit het sociaal plan.

7.3 Vergoeding wisselwoning

Aan de huurders die gebruikmaken van het recht op terugkeer, biedt Woonveste een wisselwoning. De huurders krijgen in dat geval een vergoeding van maximaal € 900,-.

Als de huurders toch het recht op terugkeer niet gebruiken, dan wordt de vergoeding wisselwoning van de verhuiskostenvergoeding afgetrokken.

8 Zelf aangebrachte voorzieningen

De huurders die zelf iets in hun woning hebben veranderd (ZAV) mogen dit weghalen en meenemen.

8.1 Vergoeding ZAV

De huurders die de, door Woonveste goedgekeurde, zelf aangebrachte voorzieningen laten zitten, hebben recht op een vergoeding voor de ZAV als:

- deze een verbetering of toevoeging is voor de woning;
- deze door henzelf zijn gemaakt of betaald vóór de peildatum. Als de ZAV van de vorige huurder is overgenomen, geldt de vergoeding niet.

De hoogte van de vergoeding wordt bepaald door de kosten van de ZAV. Deze kosten moeten door huurders aantoonbaar worden gemaakt. Van deze kosten trekt Woonveste de waardevermindering van de ZAV af. Woonveste gebruikt daarbij dezelfde afschrijvingstermijnen als bij haar algemeen ZAV-beleid.

Na huuropzegging door de huurder inventariseert Woonveste de ZAV en bepaalt de hoogte van de vergoeding. Voor reparaties die huurders zelf hebben uitgevoerd, krijgen zij geen vergoeding.

8.2 Vergoeding stoffering

De huurders hoeven vloerbedekking, gordijnrails, vitrage en overgordijnen niet weg te halen. Als deze zaken in de woning blijven en in een acceptabele staat verkeren, krijgen de huurders hiervoor een totale vergoeding van € 75,-. Deze vergoeding wordt bij de oplevering van de woning bepaald.

8.3 Betaling vergoeding ZAV en stoffering

De vergoeding voor ZAV en stoffering wordt betaald binnen 14 dagen na het opleveren van de woning en het inleveren van de sleutels van de wisselwoning.

9 Dienstverlening voor de huurders

Woonveste geeft bij verhuizing op verschillende manieren ondersteuning, bijvoorbeeld hulp bij verhuizing of het uitlenen van middelen en materialen.

9.1 Afvoer materialen

In het sociaal plan staat beschreven op welke manier grote spullen in huis, grof vuil en ander afval weggehaald kunnen worden.

9.2 Hulp bij fysieke beperking

Huurders voor wie het, aantoonbaar, fysiek onmogelijk is om te voldoen aan voorbereidende werkzaamheden voor de renovatie kunnen voor die klusjes maximaal twee dagdelen (acht uren) gratis hulp krijgen van Woonveste. Denk aan het uit elkaar halen van zaken in/aan de woning en het weer in elkaar zetten hiervan in de gerenoveerde woning.

9.5 Extra diensten tegen betaling

In het sociaal plan staan eventuele extra diensten die de huurders kunnen kopen of betalen via de vergoeding die voor de huurders gelden. Woonveste geeft de huurders een prijslijst van extra diensten tijdens de verhuisperiode.

Als de huurders een extra dienst willen gebruiken, melden zij dit op de manier zoals beschreven in het sociaal plan.

10 Beheer en leefbaarheid

Gemeenten, HvH en Woonveste werken tijdens de sloop extra aan de leefbaarheid van het plangebied. Zij overleggen over eventuele maatregelen om de leefbaarheid te verzekeren. Daarbij kan worden gedacht aan: bijvoorbeeld het afsluiten van achterpaden, het verscherpen van toezicht door bewaking, het maken van controle-afspraken met politie (extra surveillance). Het tijdelijk verhuren of laten gebruiken van leeggekomen woningen om kraken en ongewenste bewoning te voorkomen.

11 Hardheidsclausule

Als gebruikmaken van dit sociaal reglement voor huurders tot een bijzondere onredelijke situatie leidt, kunnen de huurders Woonveste vragen om van het sociaal reglement af te wijken.

Woonveste beslist hierop schriftelijk naar de huurder binnen 30 dagen en met redenen waarom.

12 Klachtenadviescommissie

Meningsverschillen die ontstaan door of die te maken hebben met dit reglement of het sociaal plan, kunnen worden voorgelegd aan de Klachtenadviescommissie.

Informatie over deze commissie is beschikbaar op de website van Woonveste.

13 Vaststelling en evaluatie

Het sociaal reglement is door Woonveste vastgesteld op 24 oktober 2023 en wordt elke twee jaar door Woonveste besproken met de HvH.