

Sloopreglement van de WBVG, als bedoeld in artikel 55b van de Woningwet

Voorwoord:

Woningcorporaties streven 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 kan daarvoor een instrument zijn. De WBVG bezit in 5 gemeenten in totaal 18 panden, middelgroot en klein, die we als complexen betitelen.

Het betreft de volgende adressen:

Arnhem	Bouriciusstraat 16 Van Lawick van Pabststraat 29 Paul Krugerstraat 22 Sonsbeekweg 22 Oude Velperweg 34-38 Hommelseweg 39-41 / van Spaenstraat 77-78-79 Apeldoornsestraat 4
Doetinchem	Oude Rozengaardseweg 124
Nijmegen	Pontanusstraat 18-22 Groesbeekseweg 25 Van den Havestraat 6 Dobbelmannweg 1 Tweede Walstraat 5 Koolemans Beijnenstraat 16
Wageningen	Herenstraat 11 Aan de Rijn 12 Bevrijdingsstraat 38
Zutphen	Oude Wand 136-142

De WBVG verhuurt haar complexen aan woonverenigingen en streeft ernaar de complexen, mede gezien het meestal monumentale karakter van de panden, altijd voor de komende 25 jaar geschikt voor de verhuur te houden. Omdat de huidige situatie hieraan voldoet, en ook gezien het feit de WBVG in haar bestaan nooit eerder tot sloop is overgegaan en dat ook niet van plan is, zal dit sloopreglement in de eerstkomende jaren geen toepassing vinden. Overleg met de huurdersorganisaties (woonverenigingen) en de betreffende 5 gemeenten over dit reglement is in die zin een vreemde aangelegenheid. Overleg is echter een voorwaarde vanuit de Woningwet (artikel 55b lid 1). Omdat er geen nadere eisen aan dat overleg gesteld worden en gezien het voorafgaande, stelt de WBVG de betreffende gemeenten en huurdersorganisaties gedurende een termijn van een maand in de gelegenheid om te reageren op dit reglement. Mochten we geen reactie ontvangen, dan zullen we het reglement op 15 maart 2017 ongewijzigd vaststellen.

Uitgangspunt voor dit sloopreglement is sloop/renovatie van afzonderlijke of het totaal van afzonderlijke eenheden. Dat betekent dat het reglement uitgaat van communicatie en afspraken tussen de WBVG en de afzonderlijke bewoners waarbij de bewonersverenigingen nauw betrokken zullen zijn. De keus voor dit uitgangspunt is ingegeven om de optie open te houden dat complexen ook deels gesloopt of gerenoveerd kunnen worden.

Artikel 1. Reikwijdte

Dit reglement is van toepassing op de complexen in bezit van de WBVG.

Artikel 2. Begrippen

Reguliere huurovereenkomst:

een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;

Sloop:

het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW;

Renovatie:

het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.

Groot 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. De WBVG zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Planbesluit:

het definitieve besluit van de WBVG tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit modelreglement afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- Projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen. Na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de huurdersorganisatie c.q. bewonerscommissie of bewonersvereniging die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld;

Huurder:

alle huurders waarmee door de woonverenigingen een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders, gezinsleden, inwonenden en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Verhuizing:

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

Artikel 3. Procedure bij sloop en ingrijpende renovatie

1. Onderstaande procedure geldt voor huurders en/of bewonersverenigingen die in de omstandigheid verkeren zoals bedoeld onder artikel 2 lid 8 en artikel 2 lid 13. Bij voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie gaat de WBVG ervan uit dat de bewoner georganiseerd zijn in een bewonersvereniging of bewonerscommissie, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1.
2. Bij voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie, neemt de WBVG per complex woningen een daartoe gemotiveerd principebesluit, echter niet nadat met de huurders van het desbetreffende complex en de bewonersvereniging is overlegd over dit reglement en het betreffende voornemen.
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 WBVG heeft de plicht om de huurders en de bewonersvereniging 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 WBVG te beleggen bijeenkomst ten behoeve van de betrokken huurders, waarbij de bewonersvereniging 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 WBVG neemt tot uiterlijk acht maanden voor de geplande aanvangsdatum van de betreffende ingreep met de betrokken huurders en bewonersvereniging contact op. Doel van het bezoek is:
 - De huurder en de bewonersvereniging 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 de bewonersvereniging 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 en/of de bewonersvereniging zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).
 - Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder en de bewonersvereniging.

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

7. Indien sprake is van sloop dan zegt de WBVG 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 en de bewonersvereniging zoveel mogelijk te maken met een vaste contactpersoon bij de WBVG.
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 WBVG 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 WBVG de bewonersvereniging van dat complex daarover informeren.

Artikel 4. Herhuisvesting

1. De huurder van een te slopen of ingrijpend te renoveren woning krijgt herhuisvesting aangeboden. Bij belangstelling van meerdere huurders op dezelfde woning, wordt aan de hand van de datum van de start van de betreffende werkzaamheden en de woonduur van de huurder de volgorde van de kandidaten vastgesteld.
2. Inwonenden of medehuurders van de hoofdhuurder krijgen geen aparte status. 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 achtereenvolgens de bewonersvereniging en de WBVG. 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 in 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 WBVG in overleg met de betrokken huurder een regeling voor huurgewenning treffen.
7. Alle kosten van inschrijving en administratie zijn voor rekening van de WBVG 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 WBVG 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 WBVG. 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 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 voordoet 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 **€ 5.892 (per 1 maart 2016)**.
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 **€ 2.892** van de verhuis- en herinrichtingskosten, wordt uitbetaald uiterlijk 3 weken na de eindopname van de woning en inlevering van de sleutels.
3. De WBVG 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 2016 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. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

1. De huurder waarvan de huurovereenkomst is opgezegd heeft mogelijk recht op een tegemoetkoming voor zelf aangebrachte 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 zelf aangebrachte 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 WBVG 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 en kan blijven wonen, staat de WBVG 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 WBVG er voor zorgen dat de woon- en leefomgeving in en rond het herstructureringsproject op orde blijft.
3. In geval van overlast ten tijde van sloop of ingrijpende renovatie draagt de WBVG 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 WBVG 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 WBVG 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 WBVG zal de huurders desgevraagd behulpzaam zijn bij procedures en regelingen bijvoorbeeld bij aanvragen van huurtoeslag voor de nieuwe woning.
3. De WBVG 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 WBVG overgebracht naar c.q. opnieuw aangebracht in de nieuwe woning. De bewoner doet hiertoe een aanvraag bij de gemeente. De WBVG kan, zo nodig, 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 WBVG de voorzieningen aanbrengen en voorfinancieren. Het risico ligt hiervoor bij de WBVG.

Artikel 10. Klankbordgroepen

1. De WBVG 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 WBVG 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 WBVG. 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 onbillijk dan wel een onredelijke situatie zou leiden, kan de WBVG op verzoek van de betrokken huurder van deze regeling afwijken. De WBVG 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 WBVG is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit reglement.

Aldus opgemaakt d.d. 13 februari 2017.