

Basis Sociaal Plan

Sloop

Hierin staan de rechten en plichten van huurders beschreven indien er sprake is van sloop van woningen.

datum

2 maart 2022

versie

1.1

auteur

Denise Rood

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Basis Sociaal Plan Sloop	4
1.2	Vaststelling en looptijd	4
1.3	Toepassingsgebied	5
1.4	Wettelijke kaders	5
1.5	Evaluatie	5
2	Proces	6
2.1	Planvorming	6
2.2	Draagvlakmeting sociaal plan	6
2.3	Sloopbesluit	6
2.4	Persoonlijke gesprekken	7
2.5	Herhuisvesting	7
2.6	Opzegging door Intermaris	7
2.7	Opzeggen huurcontract en achterlaten woning	8
2.8	Onderhoud, reparatieverzoeken en woningverbetering	8
3	Herhuisvesting	9
3.1	Stadvernieuwingsurgentie	9
3.2	Passende woonruimte	9
3.3	Vinden van een andere huurwoning	10
3.4	Verhuizen naar nieuwbouw	10
3.5	Koopwoning	11
4	Leefbaarheid	12
4.1	Overleg met betrokken partijen	12
4.2	Beheerplan	12
4.3	Tijdelijke verhuur van woningen	12
5	Communicatie	14
5.1	Contactpersoon	14
5.2	Nieuwsbrief en website	14
5.3	Afsprakenoverzicht	14
6	Tegemoetkoming en ondersteuning	15
6.1	Financiële tegemoetkoming	15

6.2	Tegemoetkoming in de huur	16
6.3	Tegemoetkoming in natura	16
6.4	Extra tegemoetkoming bij terugkeerregeling nieuwbouw	17
7	Overige bepalingen	19
7.1	Geschillen	19
7.2	Hardheidsclausule	19
8	Begrippenlijst	20
	Bijlage 1 – Persoonlijke huurprijs	22

1 Inleiding

Intermaris, voor jou(w) thuis

Plezierig wonen is een primaire levensbehoefte. Iedereen verdient een fijn thuis. Het is de basis voor het creëren van je leven. Intermaris zet zich dagelijks in om dit mogelijk te maken. De kwaliteit van onze woningen bepaalt voor een groot deel het woonplezier van onze bewoners. Om de kwaliteit van woningen goed te houden, gaat Intermaris soms over tot sloop van woningen. Gesloopte woningen bieden ruimte voor nieuwbouw. Vaak vindt dit plaats in het kader van een grootschalige aanpak van een buurt of wijk.

1.1 Basis Sociaal Plan Sloop

Het Basis Sociaal Plan Sloop (hierna: basis sociaal plan) dient als basis voor alle huurders die te maken krijgen met sloop van hun woning. Dit betekent dat de bestaande woning gesloopt wordt en er één of meerdere woningen voor teruggebouwd worden. Hiervoor wordt de huurovereenkomst opgezegd en moet de huurder verhuizen. Intermaris is zich ervan bewust dat dit veel impact heeft voor de huurders van deze woningen. Dit basis sociaal plan biedt daarom duidelijkheid over de rechten en plichten van de huurders en Intermaris tijdens sloop met vervangende nieuwbouw.

Naast dit basis sociaal plan kunnen er voor een bepaald project of gebied aanvullende afspraken gemaakt worden met een afvaardiging van bewoners en/of de huurdersvereniging. Deze afspraken zullen altijd minstens in overeenstemming zijn met de bepalingen van dit basis sociaal plan. De afspraken worden opgenomen in het addendum en toegevoegd als bijlage bij het basis sociaal plan. Dit wordt verwerkt in een brochure. Alle bewoners binnen het sloopproject ontvangen deze brochure.

1.2 Vaststelling en looptijd

Dit basis sociaal plan is vastgesteld op 2 februari 2021 door het bestuur van Intermaris en geldt vanaf deze datum tot 2 februari 2024. Het basis sociaal plan is van toepassing op sociale huurwoningen van Intermaris die worden gesloopt. Dit basis sociaal plan is het resultaat van een gelijkwaardig overleg met de huurdersorganisaties VH De Boog en huurdersvereniging InterWhere. Wijzigingen aan de inhoud van dit document kunnen slechts met wederzijdse instemming plaatshebben.

Alle rechten en plichten uit het basis sociaal plan gelden bij een sloopproject vanaf de peildatum (de ingangsdatum van het sociaal plan) tot aan de datum waarop de laatste nieuwbouwwoning aan Intermaris wordt opgeleverd, tenzij daarover expliciet en schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt.

1.3 Toepassingsgebied

Dit basis sociaal plan geldt voor huurders die:

- te maken hebben met sloop van hun woning, en;
- een huurovereenkomst met Intermaris hebben voor onbepaalde tijd, en;
- bij de gemeente ingeschreven staan op het adres van de huurovereenkomst, en;
- feitelijk in de woning woonachtig zijn.

Dit basis sociaal plan geldt niet voor:

- huurders met een tijdelijke huurovereenkomst op basis van de Leegstandswet;
- gebruikers met een bruikleenovereenkomst;
- huurders van garages, bedrijfs onroerend goed of maatschappelijk onroerend goed;
- onderhuurders of inwonenden;
- erven van huurders;
- huurders die de huur van hun woning hebben opgezegd voordat het sociaal plan ingaat.

Als de huurder door eigen handelen, bijvoorbeeld door huurachterstand, woonfraude en/of overlast, de te slopen woning na een uitzettingsprocedure moet verlaten, vervalt het recht op dit basis sociaal plan en eventueel aanvullende afspraken.

1.4 Wettelijke kaders

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen over het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. Intermaris doet dat met dit basis sociaal plan. Een verplicht onderdeel van het sociaal plan is de hoogte van de verhuiskostenvergoeding. De Woningwet stelt verder geen eisen aan de inhoud van een sociaal plan bij sloop. De Woningwet schrijft wel voor dat Intermaris moet overleggen over het basis sociaal plan met haar huurders en met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is.

De regels in dit basis sociaal plan zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Als wijzigingen op bestaande wet- en regelgeving dwingend van aard zijn, worden deze direct doorgevoerd in het basis sociaal plan en de uitwerking daarvan.

1.5 Evaluatie

Dit basis sociaal plan wordt elke drie jaar geëvalueerd met de huurdersorganisaties VH De Boog en huurdersvereniging InterWhere, of zoveel eerder als nodig is.

2 Proces

Hoe gaan we verder?

Voordat Intermaris overgaat tot het nemen van een sloopbesluit, worden eerst alternatieven onderzocht, zoals renovatie. Verder voert Intermaris gesprekken met de afvaardiging van bewoners over de sloopplannen, het basis sociaal plan en eventueel aanvullende afspraken. Na deze gesprekken vraagt Intermaris de sloop aan bij de gemeente. Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen het proces bij een sloop-nieuwbouw project vanaf het moment dat Intermaris plannen maakt voor het slopen van woningen.

2.1 Planvorming

Voordat Intermaris besluit om woningen te slopen wordt er onderzoek gedaan. Intermaris onderzoekt de technische staat van de woning aan de hand van onderzoek in de woningen, bijvoorbeeld bij mutatie, en dossieronderzoek. Intermaris kijkt zo wat er nodig is om de woningen weer voor lange tijd goed te kunnen verhuren. Renovatie of toch sloop en nieuwbouw.

Daarnaast houdt Intermaris een onderzoek onder de bewoners van de woningen. Intermaris kijkt dan wie de bewoners zijn, hoe ze de buurt en de woningen ervaren en wat hun ideeën zijn voor de buurt. Daarna maakt Intermaris een plan voor het vernieuwingsgebied en stemt dit af met de gemeente, de (afvaardiging van) bewoners en overige belanghebbenden.

2.2 Draagvlakmeting sociaal plan

Intermaris voert gesprekken met de afvaardiging van bewoners over onder andere het basis sociaal plan en eventueel aanvullende afspraken. Als Intermaris en de afvaardiging van bewoners het eens zijn over het basis sociaal plan en eventueel aanvullende afspraken, worden deze verwerkt in een brochure. Alle huurders van de te slopen woningen ontvangen deze brochure. Iedere huurder geeft met een antwoordformulier aan of hij/zij instemt met het basis sociaal plan en de aanvullende afspraken. Als meer dan 70% van de huurders instemt met het basis sociaal plan en de aanvullende afspraken, is er voldoende draagvlak voor het sociaal plan.

Als minder dan 70% van de bewoners akkoord gaat met het sociaal plan zal Intermaris met de bewoners die niet akkoord zijn in gesprek gaan over hun argumentatie. Als deze gesprekken niet leiden tot voldoende draagvlak, treedt Intermaris in overleg met de afvaardiging van bewoners en indien nodig de huurdersorganisatie over het sociaal plan.

2.3 Sloopbesluit

Nadat er voldoende draagvlak is voor het sociaal plan óf nadat Intermaris met de afvaardiging van bewoners en eventueel huurdersorganisatie heeft overlegd over het sociaal plan en de

gemeente medewerking wil verlenen aan de sloop, neemt Intermaris het definitieve besluit om te slopen. Dit wordt het sloopbesluit genoemd.

Als Intermaris het sloopbesluit neemt, wordt ook de ingangsdatum van het sociaal plan vastgesteld. Dit wordt de peildatum genoemd. Kort na het nemen van het sloopbesluit ontvangen de huurders van de te slopen woningen een brief waarin de sloop bekend gemaakt wordt. In deze brief staat de peildatum vermeld.

2.4 Persoonlijke gesprekken

Intermaris maakt met alle huurders van de te slopen woningen een afspraak voor een persoonlijk gesprek. Het gesprek heeft de volgende doelen:

- informeren over het sloopbesluit van Intermaris;
- informeren over de globale planning;
- informeren over de rechten en plichten van de huurder en Intermaris, mede op basis van het sociaal plan;
- informeren over tegemoetkomingen en vergoedingen;
- bespreken van de woonwensen van de huurder en de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing;
- inventariseren van eventueel zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) in de woning;
- inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
- inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder, zoals sociale en medische problemen, inkomen en andere persoonlijke omstandigheden.

De huurder mag zich tijdens dit gesprek laten bijstaan door een derde, bijvoorbeeld familie of een adviseur. Eventuele kosten hiervoor moet de huurder zelf betalen. Als er afspraken gemaakt worden die afwijken van het sociaal plan, dan worden deze schriftelijk bevestigd.

2.5 Herhuisvesting

De huurders moeten de te slopen woningen verlaten en verhuizen naar een andere woning. Volgens de wet is Intermaris niet verplicht om een vervangende woonruimte te bieden. Toch heeft Intermaris met de gemeente afspraken gemaakt over vervangende woonruimte bij sloop. Huurders van te slopen woningen krijgen na de peildatum de mogelijkheid om met voorrang naar een sociale huurwoning binnen de gemeente te verhuizen. Een huurder kan ook zelf op zoek naar een (koop)woning buiten het bezit van Intermaris. Uitgebreide informatie over herhuisvesting en voorwaarden is te vinden in hoofdstuk 3.

2.6 Opzegging door Intermaris

Nadat Intermaris het sloopbesluit heeft genomen, zijn de huurcontracten van de zittende huurders nog geldig. Uiterlijk zes maanden voordat Intermaris gaat slopen, zegt Intermaris de huur van de woningen op. De huurders ontvangen hierover een aangetekende brief. Hierin staat dat Intermaris op grond van 'dringend eigen gebruik' de huur van de woning opzegt en een einddatum van het huurcontract.

De huurder moet binnen zes weken te laten weten of hij instemt met de beëindiging van het huurcontract. Als de huurder niet instemt met de beëindiging van het huurcontract of niet reageert op de huuropzegging, moet Intermaris aan de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen. Als de rechter de huurovereenkomst beëindigt, wordt er ook een einddatum van de huurovereenkomst vastgesteld.

2.7 Opzeggen huurcontract en achterlaten woning

Nadat Intermaris de huur van de woningen heeft opgezegd kan een huurder ook zelf de huur opzeggen. Bijvoorbeeld als de huurder eerder vervangende woonruimte heeft. De opzegtermijn voor huurders is minimaal 28 dagen, te rekenen vanaf de dag dat Intermaris het opzeggingsformulier ontvangt. De opzegging kan elke willekeurige werkdag van de maand ingaan. Als een huurder het huurcontract van de te slopen woning na de peildatum opzegt, komt hij in aanmerking voor alle regelingen en tegemoetkomingen uit het sociaal plan.

Als de huurder de woning verlaat, geldt het volgende:

- Er blijft geen vuil of huisraad in de woning achter;
- De woning is bezemschoon;
- De woning is veilig en wind- en waterdicht;
- De aansluitingen voor gas, elektra en water en de installaties zijn intact;
- Erfafscheidingen mogen worden achtergelaten.
- Vloerbedekking, gordijnen, rails en zonwering mogen blijven zitten na toestemming van Intermaris;

Huurders die zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen, als dit geen gevaar of hinder oplevert voor derden. In artikel 6.1 staat meer informatie over mogelijke vergoeding voor ZAV's.

2.8 Onderhoud, reparatieverzoeken en woningverbetering

De huurder blijft tot de einddatum van zijn huurcontract verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud, voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning. De huurder kan hiervoor ook gebruikmaken van het onderhoudsabonnement. In het onderhoudsABC staat beschreven welke reparaties huurdersonderhoud zijn.

Als een huurder een reparatieverzoek heeft, voert Intermaris deze uit volgens het reguliere reparatieonderhoud. Ook nadat Intermaris het sloopbesluit genomen heeft. Vanaf twee maanden voordat de woningen gesloopt worden, voert Intermaris alleen noodreparaties uit. Dit zijn reparaties die nodig zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In deze gevallen bekijkt Intermaris in overleg met de huurder of reparatie noodzakelijk is. Ook reparatieverzoeken die onder het onderhoudsabonnement vallen, worden op deze manier behandeld.

Vanaf het moment dat de het sloopbesluit is genomen, voert Intermaris geen ingrijpende woningverbeteringen meer uit. Een uitzondering kan worden gemaakt als de verbetering medisch noodzakelijk is en er geen alternatief beschikbaar is.

3 Herhuisvesting

Hoe helpen wij u bij het vinden van een andere woning?

De huurders moeten de te slopen woningen verlaten. Volgens de wet is Intermaris niet verplicht om een vervangende woning te bieden. Voor veel huurders is het echter niet mogelijk om zelf vervangende woonruimte te vinden. Intermaris heeft daarom met de gemeenten afspraken gemaakt over urgentie en vervangende woonruimte bij sloop. In dit hoofdstuk wordt het proces van herhuisvesting beschreven, met daarin aandacht voor de stadvernieuwingsurgentie, passend toewijzen, het vinden van een andere woning en verhuizen naar nieuwbouw.

3.1 Stadvernieuwingsurgentie

Huurders van te slopen woningen krijgen na de peildatum de mogelijkheid om met voorrang naar een andere huurwoning binnen het bezit van Intermaris te verhuizen. Hiervoor krijgen zij een stadsvernieuwingsurgentie. Intermaris vraagt deze urgentie aan voor de huurders. Huurders met de stadsvernieuwingsurgentie hebben recht op een sociale huurwoning binnen de gemeente.

Een huurder met een stadsvernieuwingsurgentie krijgt voorrang op alle woningen van Intermaris in de gemeente waar de te slopen woningen staan. Indien gewenst of noodzakelijk helpt Intermaris bij het zoeken naar een nieuwe woning. Op verzoek van de huurder kan Intermaris ook proberen te bemiddelen naar een huurwoning van een andere corporatie in de regio.

Als meerdere stadsvernieuwingsurgenten dezelfde woning willen, krijgt degene met de langste woonduur in de te slopen woning voorrang. Stadsvernieuwingsurgenten krijgen bij woningaanbod in de eigen wijk voorrang op stadsvernieuwingsurgenten uit een andere wijk.

3.2 Passende woonruimte

Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Dat hoeft geen woonruimte bij de verhuurder te zijn, en de verhuurder is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden kan passend ook een ander type woning dan de huidige zijn. Als de woonruimte een sociale huurwoning is, moet de woning voor de huurder passend zijn volgens de Huisvestingsverordening (aantal kamers) en de Woningwet (hoogte van de huurprijs).

Passend toewijzen

Volgens de Woningwet moet Intermaris haar woningen passend toewijzen aan de hand van het inkomen en huishoudgrootte. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met lage inkomens terecht komen in te dure woningen. Huishoudens met de laagste inkomens moeten daarom een betaalbare woning toegewezen krijgen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt.

Als Intermaris een woning toewijst aan een huurder met stadsvernieuwingsurgentie, gebeurt dit volgens de regels van passend toewijzen. Een stadsvernieuwingsurgent komt dus alleen in aanmerking voor woningen met een huurprijs die op basis van het inkomen en huishoudgrootte van de huurder passend zijn.

3.3 Vinden van een andere huurwoning

Huurders met stadsvernieuwingsurgentie krijgen voorrang op een sociale huurwoning in de gemeente waar de te slopen woningen staan. Als het inkomen van een stadsvernieuwingsurgent hoger is dan € 40.024 (prijspeil 2021), zorgt Intermaris ervoor dat de huurder alsnog naar een sociale huurwoning binnen het bezit van Intermaris kan verhuizen. Een andere corporatie mag deze huurder weigeren vanwege het te hoge inkomen.

Vrijesectorwoning

Als een stadsvernieuwingsurgent een inkomen heeft dat hoger is dan € 40.024 (prijspeil 2021) mag hij ook reageren op vrijesectorwoningen. Dit zijn woningen met een kale huurprijs hoger dan € 752,33 per maand (prijspeil 2020). Met een inkomen lager dan €39.055 kan er niet gereageerd worden op een vrijesectorwoning.

Inschrijving in Woonmatch

De huurders van de te slopen woningen moeten ingeschreven staan in Woonmatch om te kunnen reageren op huurwoningen. Inschrijven is gratis. De stadsvernieuwingsurgentie wordt gekoppeld aan de inschrijving in Woonmatch. Bij de acceptatie van de nieuwe woning blijft de inschrijving en opgebouwde inschrijfduur behouden. Eventuele woonduur vanuit de Overgangsregeling Vervallen Woonduur komt te vervallen, omdat huurder door de verhuizing niet meer aan de voorwaarden voor de regeling voldoet.

Woningtoewijzing

Een huurder krijgt vanaf de peildatum stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee krijgt de huurder via zijn inschrijving in Woonmatch voorrang op andere woningzoekenden. Deze voorrang geldt op sociale huurwoningen in de gemeente van de te slopen woning. De huurder kan in Woonmatch zelf reageren op vrijkomende woningen. Niet alle vrijkomende woningen komen beschikbaar met voorrang voor stadsvernieuwingsurgenten. Vanaf twaalf maanden voor de geplande sloopdatum kan Intermaris de huurder op verzoek direct bemiddelen naar een andere woning. Intermaris biedt de huurder dan maximaal 3 passende woningen aan. Op verzoek van de huurder kan Intermaris proberen te bemiddelen naar een huurwoning bij een andere corporatie in de regio.

3.4 Verhuizen naar nieuwbouw

Intermaris biedt huurders uit de te slopen woningen de mogelijkheid om terug te keren in het vernieuwingsgebied. Deze huurders krijgen voorrang bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen in het vernieuwingsgebied. Hierbij gelden de regels van passend toewijzen met betrekking tot het huishoudinkomen en gezinssamenstelling. Dit kan betekenen dat een huurder niet voor alle woningen in het vernieuwingsgebied in aanmerking komt.

Huurders van de te slopen woningen wordt tijdens de bouw van nieuwe woningen in het vernieuwingsgebied schriftelijk gevraagd of zij in aanmerking willen komen voor een nieuwbouw huurwoning van Intermaris. Huurders van eerdere fase van het vernieuwingsproject hebben voorrang op huurders van latere fases van het vernieuwingsproject. Binnen de fase wordt de volgorde bepaald door de woonduur in de oude (gesloopte) woning. Bij gelijke woonduur wordt de volgorde van terugkeer bepaald door loting.

Als het mogelijk is, verhuist de huurder rechtstreeks vanuit de te slopen woning naar de nieuwbouwwoning. Dit kan als een eerdere fase binnen het vernieuwingsgebied al klaar is voordat de woning van de huurder gesloopt wordt.

Terugkeerregeling

Het is niet altijd mogelijk om direct vanuit de te slopen woning te verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Bijvoorbeeld omdat de woning in de eerste fase binnen een vernieuwingsgebied staat, of omdat het vernieuwingsgebied slechts uit één fase bestaat. Een huurder verhuist dan eerst tijdelijk naar een andere, bestaande woning en krijgt een schriftelijk aanbod om terug te keren naar een nieuwbouw huurwoning in het vernieuwingsgebied.

Als een huurder niet wil terugkeren, kan hij definitief in de tijdelijke woning blijven wonen. Van huurders die geen gebruik willen maken van de terugkeerregeling voor nieuwbouw, vervalt de voorrang voor de nieuwbouwwoningen. Als een huurder op een later moment toch naar de nieuwbouw wil verhuizen, kan hij op de reguliere wijze reageren via Woonmatch. Hierbij kan geen aanspraak gemaakt worden op de regelingen uit het sociaal plan.

3.5 Koopwoning

Een huurder met stadsvernieuwingsurgentie kan ook op eigen initiatief zoeken naar een koopwoning. Alle huurders van Intermaris krijgen voorrang op andere belangstellenden als Intermaris een van haar woningen te koop aanbiedt. Huurders met stadsvernieuwingsurgentie krijgen hierbij géén voorrang op andere huurders van Intermaris.

4 Leefbaarheid

Hoe houden wij het vernieuwingsgebied leefbaar?

Binnen een vernieuwingsgebied zijn meer verhuisbewegingen en staan woningen vaker en langer leeg dan in andere buurten. Om te voorkomen dat verloedering optreedt, zetten alle partijen binnen het vernieuwingsgebied zich in voor de leefbaarheid in en rond de te slopen woningen. Hiervoor voert Intermaris regelmatig overleg met betrokken partijen, maakt Intermaris een beheerplan en worden leegkomende woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven.

4.1 Overleg met betrokken partijen

In een buurt waar sloop en nieuwbouw plaatsvindt, besteedt Intermaris ook aandacht aan de veiligheid en leefbaarheid binnen het gebied. Daarbij betreft Intermaris alle betrokken partijen in (de buurt van) het vernieuwingsgebied. Deze partijen bestaan uit de huurdersorganisatie, de (afvaardiging van) bewoners, vertegenwoordigers van de gemeente, politie en overige maatschappelijke- en welzijnsinstellingen. Intermaris overlegt voorafgaand en tijdens het project regelmatig met deze partijen over de leefbaarheid en veiligheid binnen het vernieuwingsgebied.

4.2 Beheerplan

Intermaris stelt voorafgaand aan het sloopbesluit een beheerplan op. Dit doet Intermaris in samenwerking met alle partijen uit (de buurt van) het vernieuwingsgebied. Uitgangspunt van dit beheerplan is de kwaliteit van het wonen in de buurt zo goed mogelijk te houden tijdens de uitvoering van de sloop en nieuwbouw. In het beheerplan worden maatregelen vastgelegd voor:

- het leefbaar houden van het vernieuwingsgebied tot aan de sloop;
- het toezicht in de wijk;
- het tegengaan van verloedering en vervuiling;
- het tegengaan van hennepplantages en woonfraude;
- het bereikbaar houden van de straten;
- het beperken van overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden.

Als alle huurders uit de te slopen woningen zijn verhuisd, start Intermaris op een zo kort mogelijke termijn met het slopen van de woningen.

4.3 Tijdelijke verhuur van woningen

Leegstaande woningen zijn slecht voor de leefbaarheid in het vernieuwingsgebied. Het levert een trieste aanblik en verpaupering, verwaarlozing, vernielingen of zelfs brandstichting liggen op de loer. Daarom zorgt Intermaris ervoor dat de te slopen woningen zo lang mogelijk bewoond blijven.

Intermaris vraagt bij de gemeente een vergunning aan om de woningen tijdelijk te verhuren. Woningen worden tijdelijk verhuurd vanaf de peildatum voor het betreffende complex. Vanaf zes maanden voordat Intermaris de woningen sloopt, is het niet meer mogelijk om vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren. Vanaf dan worden vrijkomende woningen tot aan de sloop in bruikleen gegeven.

Intermaris besteedt de tijdelijke verhuur en bruikleen uit aan een leegstandsbeheerder. De tijdelijke huurder of gebruiker behoudt zijn inschrijfduur in Woonmatch.

5 Communicatie

Hoe informeren wij u?

Een slooproject is ingrijpend voor de huurders die ermee te maken krijgen. Het is dus belangrijk om de huurders tijdens de voorbereiding en uitvoering van het project goed en regelmatig te informeren over de aanpak en de voortgang van het project. Hieronder is een overzicht van de communicatiemiddelen die daarvoor ingezet kunnen worden. Intermaris bekijkt per project welke middelen ingezet worden en of aanvullende communicatiemiddelen nodig zijn.

5.1 Contactpersoon

Intermaris zorgt ervoor dat het aantal contactpersonen gedurende het project beperkt blijft voor de huurders. Er is een vast aanspreekpunt vanuit Intermaris. De naam en contactgegevens van deze contactpersoon ontvangen de huurders zodra het sloopbesluit is genomen. De contactpersoon zal behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen. Huurders kunnen bij de contactpersoon terecht voor vragen en klachten.

5.2 Nieuwsbrief en website

Intermaris informeert haar huurders regelmatig over de status en voortgang van het project, onder andere via (nieuws)brieven. Op de website van Intermaris krijgt ieder project een eigen projectpagina. Hier kunnen huurders de belangrijkste informatie van het project terugvinden, zoals het sociaal plan en de nieuwsbrieven.

Bewoners van omliggende woningen die niet worden gesloopt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en de mogelijke overlast.

5.3 Afsprakenoverzicht

Alle individuele afspraken die door Intermaris met een huurder worden gemaakt, worden schriftelijk bevestigd. Dit zijn afspraken over:

- Vergoedingen;
- Afwijkingen en/of bijzonderheden in de woning;
- ZAV's en WMO-voorzieningen;
- Individueel maatwerk;
- Overige bijzonderheden.

6 Tegemoetkoming en ondersteuning

Wat bieden wij ter compensatie en ondersteuning?

Het verhuizen vanwege sloop brengt kosten met zich mee voor de verhuizing naar en de herinrichting van de nieuwe woning. Daarom wil Intermaris de huurders die vanwege sloop moeten verhuizen, tegemoetkomen. De verhuiskostenvergoeding is wettelijk verplicht. Daarnaast komt Intermaris haar huurders ook op andere manieren tegemoet.

6.1 Financiële tegemoetkoming

Intermaris heeft een aantal standaard tegemoetkomingen voor huurders die vanwege sloop moeten verhuizen. De verhuiskostenvergoeding is bij verhuizing vanwege sloop wettelijk verplicht. Daarnaast biedt Intermaris een tegemoetkoming voor dubbele woonlasten en in sommige gevallen een vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV).

Verhuiskostenvergoeding

Als een huurder moet verhuizen vanwege sloop, biedt Intermaris een verhuiskostenvergoeding. Dit is een tegemoetkoming voor de verhuiskosten, de herstelkosten van de oude woning en de herinrichtingskosten van de nieuwe woning. Deze vergoeding is sinds 29 februari 2020 € 6.253. De hoogte van de verhuiskostenvergoeding wordt jaarlijks voor 1 maart opnieuw vastgesteld.

Dubbele woonlasten

De meeste huurders hebben ongeveer een maand nodig om te verhuizen. Deze maand kan de huurder dubbele woonlasten hebben, namelijk van de oude woning en van de nieuwe woning. De huurders van de te slopen woningen krijgen daarom een tegemoetkoming voor dubbele woonlasten. Deze vergoeding is even hoog als de maandelijkse kale huur van de oude woning.

Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Als zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) in een woning door de sloop worden vernietigd, kan de huurder in enkele gevallen in aanmerking komen voor een vergoeding. Hiervoor gelden de regels uit het geldende ZAV-beleid van Intermaris. De hoogte van de vergoeding hangt af van de nieuwprijs en de leeftijd van de ZAV. Intermaris geeft geen vergoeding voor ZAV's die ouder zijn dan 10 jaar, die gemakkelijk verwijderd of meegenomen kunnen worden of waarvoor een huurder geen schriftelijke toestemming heeft.

Uitkeren van tegemoetkomingen

Nadat de huur van de te slopen woning is opgezegd, worden de financiële tegemoetkomingen in één keer overgemaakt op de rekening van de hoofdhuurder. De einddatum van het huurcontract is bepalend voor de hoogte van de vergoeding. Als een huurder een huurachterstand of andere openstaande post heeft, kan Intermaris het bedrag van deze achterstand in overleg met en met toestemming van de huurder aftrekken van de tegemoetkomingen.

6.2 Tegemoetkoming in de huur

Naast financiële tegemoetkomingen die in één keer worden overgemaakt op de rekening van de hoofdhuurder, heeft Intermaris ook twee tegemoetkomingen in de huur. Namelijk huurbevrozing van de huur van de oude woning en een mogelijkheid tot huuraanpassing van de nieuwe woning.

Huurbevrozing oude woning

Zodra Intermaris het sloopbesluit heeft genomen, wordt de jaarlijkse huurverhoging niet meer doorgevoerd bij de te slopen woningen. Dit betekent dat de huurprijs niet meer verhoogd wordt. Als het nodig is kan Intermaris de servicekosten nog wel verhogen. De huurders worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Als het sloopbesluit vervalt omdat Intermaris de woningen toch niet gaat slopen, wordt de huur bij de eerstvolgende jaarlijkse huurverhoging verhoogd met het percentage van dat jaar. Er worden geen oude huurverhogingen ingehaald.

Huuraanpassing nieuwe woning

Intermaris stemt de huurprijzen van haar woningen af op de kwaliteit van de woning. Als een huurder verhuist naar een vergelijkbare woning, zal de huur van die nieuwe woning ongeveer gelijk zijn aan de oude huur. Als de huurder verhuist naar een grotere woning of een woning met meer comfort, betaalt de huurder meestal een hogere huurprijs dan zijn oude huur. Gaat de huurder naar een kleinere woning of een woning met minder comfort, dan kan de nieuwe huur ook lager zijn dan de oude huur.

Sommige huurders wonen al langere tijd in hun woning en betalen een huurprijs die in verhouding laag is voor de kwaliteit van de woning. Intermaris komt deze huurders tegemoet in de nieuwe huur, zodat ze dezelfde prijs-kwaliteitverhouding blijven betalen. Intermaris berekent dan een persoonlijke huurprijs voor huurders die naar een sociale huurwoning van Intermaris verhuizen. De persoonlijke huurprijs is gebaseerd op de huidige huur en de verhouding tussen de huidige huur en de maximale huur. De rekenmethode is opgenomen in bijlage 1. Huurders die verhuizen naar een vrijesectorwoning of een huurwoning van een andere woningcorporatie, krijgen geen aangepaste huurprijs.

Bij de aanbidding van een woning geeft Intermaris de nieuwe persoonlijke huurprijs aan. De huurder kan dan besluiten de woning te accepteren of van de aanbidding af te zien. De nieuwe huurprijs moet altijd passend zijn. Als de nieuwe huurprijs te hoog is voor het inkomen van de huurder, dan wordt die woning niet toegewezen.

6.3 Tegemoetkoming in natura

Intermaris kan in overleg met de afvaardiging van bewoners ervoor kiezen om ook tegemoetkomingen in hulp of natura te verstrekken. Dit wordt vastgelegd in het addendum op het basis sociaal plan. Of dit gebeurt en in welke vorm verschilt per situatie en per project. Er kan een onderscheid gemaakt worden in collectieve voorzieningen en individuele maatwerkoplossingen.

Gratis onderhoudsabonnement

Vanaf de peildatum van het sociaal plan krijgen huurders van de te slopen woningen een gratis onderhoudsabonnement van Intermaris. Dit geldt ook voor huurders die nu nog geen onderhoudsabonnement hebben. Met dit onderhoudsabonnement kan een huurder een deel van het huurdersonderhoud door Intermaris laten uitvoeren. In het onderhoudsABC op www.intermaris.nl is te vinden welke werkzaamheden onder het onderhoudsabonnement vallen.

Verplaatsen WMO-voorzieningen

Als in de te slopen woning WMO-voorzieningen aanwezig zijn, laat Intermaris deze verwijderen en terugplaatsen in de nieuwe woning als dit mogelijk is. Als de WMO-voorzieningen stuk zijn gegaan door het demonteren, worden ze vervangen of vernieuwd.

Individueel maatwerk

Voor Intermaris is iedereen gelijk, maar niemand is hetzelfde. Daarom vindt Intermaris persoonlijke aandacht en maatwerk belangrijk. Maatwerk is afhankelijk van situatie van huurder. In overleg met de huurder wordt bepaald of maatwerk nodig is en op welke manier dit maatwerk wordt geleverd. Maatwerk wordt niet geleverd in financiële tegemoetkomingen, maar in natura, bijvoorbeeld een klussendienst.

Intermaris kan in overleg met en met toestemming van de huurder schriftelijk overeenkomen dat het geboden maatwerk in de plaats komt voor (een deel van) de financiële tegemoetkoming.

6.4 Extra tegemoetkoming bij terugkeerregeling nieuwbouw

Een aantal huurders zal willen verhuizen naar de nieuwbouwwoningen die Intermaris bouwt in het vernieuwingsgebied. Soms kan een huurder vanuit de te slopen woning rechtstreeks verhuizen naar een nieuwbouwwoning in het gebied. Deze huurders hoeven maar één keer te verhuizen en hebben geen recht op de tegemoetkomingen uit dit artikel.

In andere gevallen moet een huurder tijdelijk in een andere woning wonen, voordat hij kan terugkeren naar de nieuwbouw. De huurder moet dan twee keer verhuizen om terug te kunnen keren in het vernieuwingsgebied. Deze huurders komt Intermaris op twee onderdelen tegemoet in de kosten voor de extra verhuizing naar het vernieuwingsgebied.

Tegemoetkoming verhuiskosten extra verhuizing

Huurders die twee keer moeten verhuizen om binnen het vernieuwingsgebied terug te keren naar een nieuwbouwwoning van Intermaris, ontvangen een tegemoetkoming voor de extra verhuizing. Deze tegemoetkoming bedraagt € 1.275 (prijspeil 2020) en wordt uitgekeerd bij het tekenen huurovereenkomst van de nieuwbouwwoning. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari aangepast op basis van de CPI, gepubliceerd door het CBS. Het bedrag dat geldt op het moment dat de vergoedingen worden uitgekeerd, is het bedrag dat Intermaris aan de huurder uitkeert.

Huuraanpassing bij extra verhuizing

Ook huurders die twee keer moeten verhuizen om terug te kunnen keren naar een nieuwbouwwoning in het vernieuwingsgebied, komen ook voor de nieuwbouwwoning in aanmerking voor een huuraanpassing. De nieuwe kale huurprijs wordt op dezelfde manier berekend als in bijlage 1. Bij de aanbidding van een nieuwbouwwoning geeft Intermaris de nieuwe persoonlijke huurprijs aan. De huurder kan dan besluiten de woning te accepteren of van de aanbidding af te zien. De nieuwe huurprijs moet altijd passend zijn. Als de nieuwe huurprijs te hoog is voor het inkomen van de huurder, dan wordt die woning niet toegewezen.

7 Overige bepalingen

7.1 Geschillen

Als er een geschil tussen partijen ontstaat over de toepassing, uitvoering en interpretatie van dit sociaal plan, legt de huurder deze klacht in eerste instantie voor aan het bestuur van Intermaris. Als dit geschil na voorlegging aan het bestuur blijft bestaan, kan de huurder het geschil schriftelijk, gemotiveerd voorleggen aan de klachtencommissie van Intermaris, Postbus 554, 1620 AN te Hoorn.

Als de klacht niet naar tevredenheid is opgelost door de klachtencommissie, dan kan de huurder de klacht voorleggen aan één van de geschillencommissies. Een geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit leden die niet in dienst zijn van Intermaris. Meer informatie over de geschillencommissie is te vinden op www.intermaris.nl of kan op verzoek toegestuurd worden.

7.2 Hardheidsclausule

U kunt Intermaris schriftelijk verzoeken om van het sociaal plan af te wijken of aanvullende maatregelen te nemen als:

- een huurder als gevolg van de sloop te maken krijgt met bijzondere omstandigheden waarin het sociaal plan niet voorziet;
- toepassing van dit sociaal plan gevolgen heeft die aanzienlijk ongunstiger zijn voor een individuele huurder dan voor andere huurders.

De huurder dient dit verzoek zo spoedig mogelijk in bij het bestuur van Intermaris, uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van het sociaal plan. Intermaris neemt het verzoek in behandeling en deelt de beslissing zo spoedig mogelijk schriftelijk en met motivatie mee, uiterlijk binnen vier weken nadat het verzoek is ontvangen.

Als Intermaris het beroep op de hardheidsclausule niet naar tevredenheid oplost, dan geldt artikel 7.1 van dit basis sociaal plan.

8 Begrippenlijst

Afvaardiging van bewoners

In principe is dit de bewonerscommissie volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder. Als er geen bewonerscommissie is binnen een het slooproject kan dit ook een bewonersgroep zijn die is opgericht om gedurende de voorbereiding en uitvoering van het slooproject gesprekspartner te zijn van Intermaris.

Ongeacht de formele vorm van deze afvaardiging van bewoners, zal Intermaris deze groep van bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium en gedurende de totstandkoming en oplevering van het project de wettelijke bevoegdheden geven van een bewonerscommissie.

Draagvlakmeting

Intermaris vraagt aan alle huurders van de te slopen woningen of zij het eens zijn met het sociaal plan. Elk huishouden ontvangt één antwoordformulier dat telt als één stem. Huishoudens die voor de peildatum verhuisd zijn op basis van een vroegverhuisregeling gelden als een stem voor het sociaal plan. Huishoudens die geen antwoordformulier invullen, tellen als een stem tegen het sociaal plan. Lege woningen of woningen die tijdelijk verhuurd worden op basis van de leegstandswet, tellen niet mee in de draagvlakmeting.

Herhuisvesting

Huurders moeten de te slopen woningen verlaten. Hiervoor moeten de huurders uit de te slopen woningen verhuizen naar een andere woning. Het proces rond het vinden van een andere woning en het verhuizen, wordt herhuisvesting genoemd.

Huurder

Alle huurders waarmee 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.

Huurdersorganisaties

Huurdersvertegenwoordiging en gesprekspartner in het overleg, volgens de Wet Overleg Huurders-Verhuurder, tussen huurder en verhuurder. Bij Intermaris is dit VH De Boog voor de gemeente Hoorn en HV InterWhere voor de gemeenten Purmerend en Waterland.

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.

Inkomen

Bruto jaarinkomen van alle inwoners van het huishouden ouder dan 18 jaar, met uitzondering van kinderen.

Passende woning

Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Dat hoeft geen woonruimte bij de verhuurder te zijn, en de verhuurder is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden kan passend ook een andersoortige woning dan de huidige zijn. Als de woonruimte een sociale huurwoning is, moet de woning voor de huurder passend zijn volgens de Huisvestingsverordening (aantal kamers) en de Woningwet (hoogte huurprijs).

Peildatum

Dit is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder, na overleg met de huurdersorganisatie. Dit is tevens de datum met ingang waarvan de huurders ingevolge een besluit van de verhuurder en met inachtneming van de huisvestingsverordening gebruik kunnen maken van een stadsvernieuwingsurgentie.

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.

Sloopbesluit

Het definitieve besluit van de directie van Intermaris om woningen te slopen. Intermaris neemt dit besluit nadat er met bewoners afspraken zijn gemaakt over het sociaal plan en de gemeente haar medewerking wil verlenen aan sloop. Bij het nemen van het sloopbesluit stelt de directie van Intermaris ook de peildatum voor het sociaal plan vast. Huurders worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het sloopbesluit.

Sociale huurwoning

Een huurwoning die bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs heeft die niet hoger is dan de liberalisatiegrens (€ 752,33 in 2021). Een sociale huurwoning kan eigendom zijn van een woningcorporatie, een particuliere verhuurder of een commerciële partij. In dit basis sociaal plan worden alleen de sociale huurwoningen van woningcorporaties bedoeld.

Vernieuwingsgebied

Het gebied waarbinnen bestaande woningen Intermaris woningen sloopt en nieuwbouwwoningen voor terugbouwt. De nieuwe woningen kunnen een ander woningtype zijn en een andere afmeting of huurprijs hebben dan de bestaande woningen. De grootte van het vernieuwingsgebied verschilt per project. Het kan één woongebouw of woonblok zijn, maar ook een hele buurt of wijk.

Bijlage 1 – Persoonlijke huurprijs

Vul onderstaande huurprijzen en percentages in. De maximale huurprijs van een woning kunt u bij Intermaris opvragen.

Huidige woning	
Huurprijs:	€ _____
Maximale huur:	€ _____
Huurprijs/maximale huurprijs =	_____ %

Nieuwe woning	
Huurprijs:	€ _____
Maximale huur:	€ _____
Huurprijs/maximale huurprijs =	_____ %

Volg onderstaand schema om uw persoonlijke huurprijs te bepalen:

