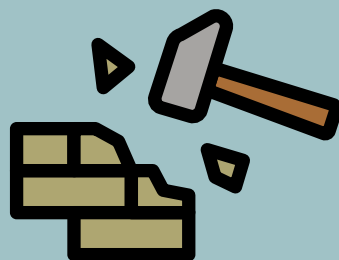


# Sociaal plan Regels

voor het slopen  
van woningen



WOONPUNT



# Inleiding

Woonpunt moet regels maken voor huurders voor het slopen van woningen. Dat staat in de Woningwet. In die regels staat bijvoorbeeld hoe hoog de verhuiskostenvergoeding is. Woonpunt overlegt deze regels goed met de huurders. En ook met de gemeenten waarin Woonpunt woningen heeft. Omdat we de ideeën van huurders en de gemeenten gebruiken, kunnen deze regels in de toekomst veranderen.

Deze regels gelden voor alle woningen van Woonpunt. Bij bepaalde projecten kunnen we extra afspraken maken. Die doen we dan in een sloopbesluit. Voorbeelden van zulke extra afspraken zijn:

- bepalen waar een projectgebied begint en eindigt
- de datum waarop de regels voor de huurder ingaan

Deze regels sluiten aan bij de wettelijke regels in het Burgerlijk Wetboek. De wettelijke regels bepalen de rechten en plichten van de huurders en van Woonpunt. Soms maken we extra afspraken in overleg met de huurder.

Maastricht, 24 oktober 2023

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Uitleg van technische woorden</b>	<b>4</b>
	Artikel 1 - Definities	4
	Artikel 2 - Vaststelling en looptijd van de regels	5
	Artikel 3 - Waar deze regels voor gelden	5
<b>2.</b>	<b>Manier van werken en communicatie</b>	<b>6</b>
	Artikel 4 - Procedure algemeen	6
	Artikel 5 - Informatie over de sloop	6
	Artikel 6 - Contact tijdens de sloop	7
	Artikel 7 - Het achterlaten van de woning	7
<b>3.</b>	<b>(Tijdelijke) Vervangende woning</b>	<b>8</b>
	Artikel 8 - Uitgangspunten vervangende woning	8
	Artikel 9 - Herhuisvesting bij sloop	8
<b>4.</b>	<b>Onderhoud voordat de sloop begint</b>	<b>9</b>
	Artikel 10 - Onderhoud voordat de sloop begint	9
	Artikel 11 - Leefbaarheid	9
<b>5.</b>	<b>Vergoedingen</b>	<b>10</b>
	Artikel 12 - Vergoedingen algemeen	10
	Artikel 13 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop	10
	Artikel 14 - Vergoeding voor aanpassingen die de huurder zelf gedaan heeft	10
	Artikel 15 - Huurgewenning bij sloop	11
	Artikel 16 - Andere vergoedingen en hulp van Woonpunt	11
<b>6.</b>	<b>Slotbepalingen</b>	<b>12</b>
	Artikel 17 - Regels bij een verschil van mening	12
	Artikel 18 - Hardheidsclausule	12

# 1. Uitleg van technische woorden

## Artikel 1 - Definities

1.1 We leggen hieronder de betekenis van enkele woorden uit. Dit zijn belangrijke woorden die in deze regels voorkomen:

Normale huurovereenkomst Dit is een huurovereenkomst voor een woonruimte. In artikel 7:233 Burgerlijk Wetboek staat wat een normale huurovereenkomst is.

Sloop Als een woning gesloopt wordt, kan de huurder er niet blijven wonen. De huurovereenkomst die de huurder met Woonpunt heeft, verandert dan (artikel 7:274 lid 3 sub a BW).

Sloopbesluit Als Woonpunt besluit een woning te slopen, maakt Woonpunt een sloopbesluit. In dit sloopbesluit staan:

- Het gebied waarin de woning staat.
- De datum waarop het sloopbesluit ingaat.
- De vergoedingen waar de huurder recht op heeft.

Woonpunt maakt het sloopbesluit vanuit deze regels. Het sloopbesluit mag niet nadelig uitpakken voor de huurder. Woonpunt bespreekt het sloopbesluit met de huurdersorganisaties. En met anderen die erbij betrokken zijn. Daarna stelt Woonpunt het sloopbesluit officieel vast.

Huurder De huurder heeft een huurovereenkomst met Woonpunt voor onbepaalde tijd. Als meerdere mensen op één huurcontract samen in een woning wonen, zijn zij samen huurder. De regels (bijvoorbeeld het krijgen van een vergoeding) gelden voor de huurder maar één keer.

Verhuizing Bij een verhuizing verplaatst de huurder zijn spullen (de inboedel) van de ene naar de andere woning.

## **Artikel 2 - Vaststelling en looptijd van de regels**

- 2.1 Woonpunt heeft deze regels op 24 oktober 2023 vastgesteld. Het bestuur van Woonpunt heeft de regels besproken met de burgemeesters en wethouders van de gemeenten waarin Woonpunt woningen heeft. En Woonpunt besprak de regels ook met de huurdersorganisaties. Deze regels gelden sinds ze zijn vastgesteld. Als Woonpunt nieuwe regels vaststelt, zijn de oude regels niet meer geldig.

## **Artikel 3 - Waar deze regels voor gelden**

- 3.1 Deze regels gelden voor alle huurwoningen die Woonpunt wil slopen. In deze regels (en het sloopbesluit) staan de rechten en plichten van de huurders.
- 3.2 De huurder heeft deze rechten alleen als hij:
- een normale huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd
  - zelf in de woning woont
  - niet om een andere reden dan de sloop zijn woning moet verlaten.

## 2. Manier van werken en communicatie

### Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Als Woonpunt van plan is een woning te slopen, dan laat Woonpunt dit zo snel mogelijk aan de huurder weten. Woonpunt laat huurders ook meedenken met de plannen. Dit doet Woonpunt door:
- de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)
  - de afspraken die Woonpunt met de huurdersorganisatie(s) heeft gemaakt.

### Artikel 5 - Informatie over de sloop

- 5.1 Woonpunt kan een woning laten slopen als de huurder akkoord gaat met verhuizing. Woonpunt kan ook een woning laten slopen als de rechter de huurovereenkomst van de huurder beëindigt.
- 5.2 Voordat Woonpunt de huurovereenkomst met een huurder opzegt, laat Woonpunt dit de huurder weten. Woonpunt vertelt de huurder over haar plannen en wat hier de gevolgen van zijn voor de huurder. De huurder krijgt hierover meestal eerst een brief. En als de huurder dat wil, maakt daarna Woonpunt een afspraak..
- 5.3 Woonpunt bespreekt met de huurder het volgende:
- Woonpunt legt uit waarom de woning gesloopt wordt.
  - Woonpunt legt aan de huurder uit wat hij krijgt en wat hij moet doen. Dus: welke rechten en plichten hij heeft.
  - Woonpunt vraagt aan de huurder wat zijn wensen voor de nieuwe woning zijn. En legt uit wat daarvan mogelijk is en wat niet.
  - Woonpunt legt de huurder uit hoe hij zelf een nieuwe woning kan zoeken via Thuis in Limburg. Of hoe Woonpunt op zoek gaat naar een nieuwe woning voor de huurder. Dit hangt af van zaken zoals: het aantal personen, het inkomen en de leeftijd.
  - Woonpunt bekijkt wat de huurder zelf aan de woning heeft aangepast of toegevoegd.

- Woonpunt bekijkt of de woning is aangepast om bepaalde zorg te kunnen verlenen. Bijvoorbeeld een traplift of ruimte voor een rolstoel. Dit zijn aanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning.
- Woonpunt vraagt de huurder of hij nog vragen of problemen heeft.

In dit gesprek maakt Woonpunt afspraken met de huurder. Woonpunt schrijft deze op. Als de huurder het met de afspraken eens is, tekent hij voor akkoord.

- 5.4 Als de huurder dat wil, helpt Woonpunt bij het zoeken naar een nieuwe woning. Woonpunt geeft informatie en tips. De huurder krijgt dan voorrang op andere mensen die een woning zoeken.
- 5.5 Als Woonpunt de huurovereenkomst opzegt, gebeurt dit volgens de wet.

## **Artikel 6 - Contact tijdens de sloop**

- 6.1 Woonpunt heeft één of meer contactpersonen. Hier heeft de huurder tijdens het project contact mee. Deze contactpersoon staat voor de huurder klaar. En helpt hem met de regels en afspraken.
- 6.2 De contactpersoon van Woonpunt kan een spreekuur organiseren als huurders dat willen. Dit is dan bij de huurders in de buurt. Woonpunt geeft de huurder(s) een telefoonnummer of een mailadres. De huurder kan dit telefoonnummer op doordeweekse dagen tussen 9:00u en 17:00u bellen voor vragen of klachten.
- 6.3 Woonpunt houdt de huurders en andere mensen in de buurt op de hoogte van hoe het project gaat. Zodat zij weten van de planning en de mogelijke overlast.

## **Artikel 7 - Het achterlaten van de woning**

- 7.1 Als Woonpunt een woning gaat slopen, moet de huurder de woning leeg achterlaten. De huurder hoeft boorgaten niet op te vullen. Als een huurder zelf besluit de huurovereenkomst eerder op te zeggen, dan moet hij de woning schoon, heel en veilig achterlaten.

## 3. (Tijdelijke) Vervangende woning

### Artikel 8 - Uitgangspunten vervangende woning

- 8.1 Als Woonpunt een woning sloopt, biedt Woonpunt aan de huurder een andere woning aan. Dit is soms een tijdelijke woning. Hieronder, in artikel 9 staan de regels daarvoor.

### Artikel 9 - Herhuisvesting bij sloop

- 9.1 Als Woonpunt een woning sloopt, moet de huurder een nieuwe woning zoeken. Hij krijgt daarbij hulp van Woonpunt. En hij krijgt ook voorrang op andere mensen die een woning zoeken. Om in aanmerking te komen voor een woning, moet de huurder aan voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden hebben te maken met het inkomen van het huishouden en met de samenstelling van het gezin.
- 9.2 Bij het toewijzen van de nieuwe woning wordt er rekening gehouden met de geldende regels.
- 9.3 Een huurder die graag terug komt wonen in de buurt, heeft recht op een tijdelijke woning. Hij mag hierin wonen tot dat de nieuwe woning klaar is. Woonpunt probeert een tijdelijke woning te regelen in de buurt. De tijdelijke woning voldoet aan de regels van een eventuele Huisvestingsverordening en de Woningwet.
- 9.4 Als de nieuwe woning klaar is, verhuist de huurder naar de nieuwe woning. De huurder moet de woning waarin hij tijdelijk woont dan schoon en in goede staat achterlaten. Als de huurder iets kapot heeft gemaakt aan deze woning, moet hij dit betalen. Dit geldt ook voor meubels en andere voorwerpen die al in de woning stonden. Woonpunt heeft het recht deze kosten in te houden van vergoedingen die de huurder anders nog zou krijgen. In hoofdstuk 5 van deze regels staat meer over vergoedingen.
- 9.5 Woonpunt probeert de huurder te helpen als hij liever niet terug in de buurt komt wonen. Woonpunt geeft de huurder dan voorrang op andere mensen die een woning zoeken. De huurder moet hiervoor wel aan de regels voldoen. Zoals de inkomenseisen.



## 4. Onderhoud voordat de sloop begint

### Artikel 10 - Onderhoud voordat de sloop begint

- 10.1 Als Woonpunt besluit een woning te slopen, voert zij voordat het werk begint geen grote klussen meer uit om (die delen van) de woning te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan: verbouwen, de inrichting veranderen of de muren isoleren.
- 10.2 Woonpunt kan van het vorige artikel afwijken als er aantoonbaar aanpassingen nodig zijn. En als er geen andere oplossingen zijn. Bijvoorbeeld vanwege medische redenen.
- 10.3 Woonpunt blijft reparaties altijd uitvoeren. Of er nu een sloop op de planning staat of niet. Maar in de laatste 6 maanden voordat de woning gesloopt wordt, hoeft Woonpunt geen grote klussen meer uit te voeren. Woonpunt repareert dan alleen dingen die kapot zijn. Zodat de huurder goed en veilig blijft wonen. Dit bespreekt Woonpunt altijd met de huurder.
- 10.4 Totdat de huurder verhuist, blijft hij zelf verantwoordelijk om de woning goed te onderhouden. Als er iets mis is met de woning, moet de huurder dit bij Woonpunt melden. Bijvoorbeeld als er water naar binnen lekt of er een gat in de muur zit.

### Artikel 11 - Leefbaarheid

- 11.1 Het is belangrijk dat de buurt waarin huizen gesloopt worden, veilig en schoon blijft. Iedereen draagt daar aan bij. Woonpunt doet haar best om de woningen die leegstaan er bewoond uit te laten zien.
- 11.2 Als er overlast is maakt Woonpunt afspraken met de politie en de gemeente om dit op te lossen. Woonpunt zal ook met de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie in gesprek gaan als dat nodig is. Woonpunt doet haar best om de buurt veilig en schoon te houden.

## 5. Vergoedingen

### Artikel 12 - Vergoedingen algemeen

- 12.1 Woonpunt biedt de huurder een vergoeding aan. Het kan zijn dat de huurder op een bepaalde vergoeding wel recht heeft en op een andere niet.
- 12.2 Soms krijgt de huurder geen (of minder) vergoeding van Woonpunt uitbetaald. Dit is zo als de huurder nog geld moet betalen aan Woonpunt. Bijvoorbeeld omdat er een openstaande rekening is. Dan wordt met dat geld de openstaande rekening eerst afbetaald.

### Artikel 13 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 13.1 Als een huurder moet verhuizen omdat Woonpunt de woning sloopt, dan geeft Woonpunt een vergoeding aan de huurder voor de verhuizing en de inrichting van de woning.
- 13.2 Woonpunt bepaalt hoe hoog deze vergoeding is. Dit bedrag staat in het sloopbesluit. Woonpunt volgt hierbij de wet. De vergoeding voor de verhuiskosten is gelijk aan het bedrag dat de minister ieder jaar vaststelt in de wet (ex artikel 7:275 lid 4 BW).
- 13.3 In het sloopbesluit staat hoe Woonpunt de vergoeding uitbetaalt aan de huurder. Bijvoorbeeld in één keer of in twee of meerdere delen.

### Artikel 14 - Vergoeding voor aanpassingen die de huurder zelf gedaan heeft

- 14.1 Als een huurder zelf dingen aan de woning heeft toegevoegd - we noemen dit: zelf aangebrachte veranderingen of voorzieningen (ZAV's) - dan mag de huurder deze meenemen naar de nieuwe woning. Als dat niet mogelijk is, dan kan de huurder in aanmerking komen voor een vergoeding.
- 14.2 Of een zelf aangebrachte voorziening vergoed wordt, is afhankelijk van een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden staan in het besluit Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen bij sloop. De huurder hoort wat die voorwaarden zijn voor hij een gesprek heeft met de medewerker van Woonpunt.

- 14.3 Als de zelf aangebrachte voorziening voldoet aan de voorwaarden, kan er dus sprake zijn van een financiële vergoeding. Hoe hoog die vergoeding is hangt af van het soort zelf aangebrachte verandering. Het hangt ook af van hoe oud die verandering is. Woonpunt hanteert daarbij standaardprijzen en afschrijvingstermijnen. Die staan in het besluit Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen bij sloop. De medewerker van Woonpunt geeft de huurder hierover uitleg tijdens een persoonlijk

### **Artikel 15 - Huurgewenning bij sloop**

- 15.1 Is de huurprijs van de nieuwe woning hoger dan die van de oude (gesloopte) woning? Dan kan de huurder recht hebben op een tegemoetkoming van Woonpunt. Dit heet: huurgewenning.
- 15.2 Woonpunt schrijft de regels voor de huurgewenning op in het sloopbesluit. Daarin staat of de huurder geld krijgt. Hoeveel geld, voor hoeveel maanden. En op welke manier de huurder dit geld uitbetaald krijgt.
- 15.3 De huurder heeft recht op huurgewenning als:
- De nieuwe netto kale huurprijs minstens € 50,00 per maand hoger is dan de oude huurprijs.

### **Artikel 16 - Andere vergoedingen en hulp van Woonpunt**

- 16.1 Als Woonpunt de woning sloopt, dan kan het gebeuren dat spullen van de huurder bij de verhuizing per ongeluk beschadigd raken. Woonpunt heeft regels voor wat er dan gebeurt. Deze staan in het sloopbesluit.
- 16.2 Moet de huurder door de verhuizing een tijd dubbele huur betalen? Dan kan Woonpunt de huurder daarvoor een vergoeding geven. De afspraken hierover staan in het sloopbesluit. Het maximale bedrag waar de huurder recht op heeft is: één keer de maandhuur van de oude woning.
- 16.3 Woonpunt helpt huurders niet alleen maar met vergoedingen. Soms helpt Woonpunt de huurder door mee te komen helpen verhuizen, of door materialen daarvoor te geven. In het sloopbesluit staat of de huurder hier recht op heeft. En of dit dan bijvoorbeeld een (financiële) vergoeding vervangt.

## 6. Slotbepalingen

### Artikel 17 - Regels bij een verschil van mening

- 17.1 Woonpunt heeft een klachtencommissie. Bent u het niet eens met iets wat in deze regels staat? Of vindt u dat wij een regel niet goed toepassen? Dan kunt u dat in een brief of e-mail uitleggen aan de klachtencommissie. De klachtencommissie beoordeelt vervolgens of u gelijk heeft. Als u het niet eens bent met het antwoord van de klachtencommissie kunt u naar de rechter stappen.

### Artikel 18 - Hardheidsclausule

- 18.1 Is er een regel die erg nadelig uitpakt in uw situatie? Veel erger dan voor andere huurders? Dan kunt u dit aangeven bij Woonpunt. U doet dan een beroep op de hardheidsclausule. Woonpunt beslist binnen 30 dagen of u gelijk heeft. U krijgt een antwoord terug, met een uitleg daarbij. Als Woonpunt vindt dat u gelijk heeft, kan zij besluiten om in uw geval van de regels af te wijken.
- 18.2 Woonpunt houdt bij welke huurders een beroep doen op de hardheidsclausule. En wat de beslissing van Woonpunt is. Dit slaat Woonpunt allemaal op in een dossier. Als er een nieuwe aanvraag binnenkomt, gebruikt Woonpunt dit dossier om een goede beslissing te kunnen maken.

