

Sloop- en Renovatiereglement Ymere Gemeente Haarlemmermeer

Partijen:

VHH (Vereniging Huurders Haarlemmermeer)

Ymere

Herzien door: Marjolein van Zanten (Ymere)

1 december 2022

Afgestemd met:

Harry van de Boer (VHH)

Annemarie Huizenga (Jurist Ymere)

Pascale Blits (Woonmakelaar Herhuisvesting Ymere)

Paul Tuijp (Adviseur Strategie en Beleid Ymere)

Remco Pols (Regiomanager Ymere)

Gemeente Haarlemmermeer

Inhoud

1 Reglement bij sloop en renovatie	3
2 Communicatie en informatie	5
3 Herhuisvesting	6
4 Financiële regelingen	8
5 Overige afspraken	9
6 Adressen	10
Begrippenlijst	11

1 Reglement bij sloop en renovatie

In dit reglement is opgenomen waar huurders van Ymere mee te maken krijgen in het kader van *renovatie*¹ of sloop van de woning. Het reglement bevat regelingen op het gebied van participatie, informatie, herhuisvesting en financiële vergoedingen.

Het reglement is van toepassing op alle sloop- en renovatieprojecten van *zelfstandige woningen* van Ymere in de gemeente Haarlemmermeer. Dit reglement is niet van toepassing op garages, bedrijfsruimten en dergelijke.

Eveneens is het reglement niet van toepassing bij werkzaamheden die overwegend bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen, die kunnen worden uitgevoerd in bewoonde staat en waarbij de werkzaamheden in de woning maximaal vijf aaneengesloten werkdagen duren. Wanneer daar aanleiding toe is, biedt Ymere daarbij een reële vergoeding aan voor herstelkosten in de woning. De vergoeding kan op projectniveau worden bepaald.

Het is mogelijk om op complexniveau aanvullende afspraken te maken.

Toepassingsgebied

Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.

Huurders kunnen daarnaast alleen aanspraak maken op de regelingen in dit reglement als:

- Zij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben en;
- In het gehuurde hun hoofdverblijf houden en;
- Niet op andere gronden dan sloop of renovatie hun woning dienen te verlaten²

Dit reglement is niet van toepassing op huurders/ gebruikers met een;

- Campuscontract
- Huurovereenkomst met extra opzeggingsgronden, waarvan het contract afloopt vóór de start van de sloop- of bouwwerkzaamheden;
- Tijdelijke huurovereenkomst;
- Gebruiksovereenkomst.

Voor huurders met een jongerencontract geldt dat als zij binnen de looptijd van hun contract de woning op grond van sloop of renovatie moeten verlaten, zij een andere jongerenwoning aangeboden krijgen voor de resterende looptijd van het contract.

¹ Woorden die cursief staan worden toegelicht in de begrippenlijst.

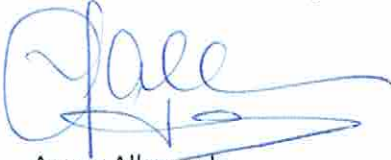
² Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

Vaststelling en looptijd

Dit reglement is opgesteld door Ymere en de huurdersorganisatie Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) die de huurders van Ymere in de gemeente Haarlemmermeer vertegenwoordigt.

Getekend op 7 december 2022

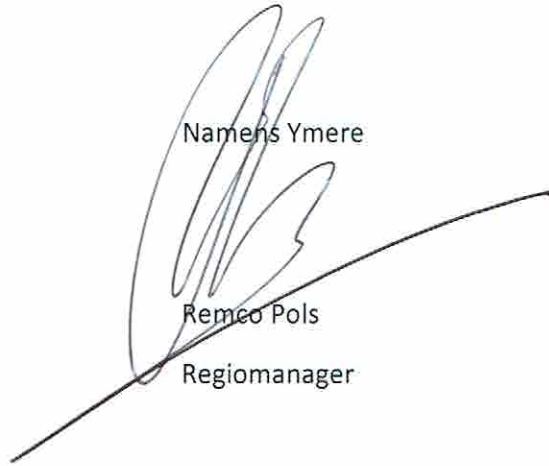
Namens de huurdersorganisatie VHH



Agnes Alkemade

Voorzitter

Namens Ymere



Remco Pols

Regiomanager

Dit reglement is geldig tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement wordt vervangen. Zowel de huurdersorganisatie als Ymere kan hiertoe het initiatief nemen.

Ymere en de huurdersorganisatie zullen gezamenlijk het initiatief nemen om de werking van dit reglement te evalueren. De genoemde evaluatie zal in ieder geval binnen 5 jaar plaatsvinden. Partijen nemen na 3 jaar gezamenlijk het initiatief om het reglement te evalueren.

De bedragen en inkomensgrenzen genoemd in dit reglement zijn geldig in 2022 en worden jaarlijks geïndexeerd met een percentage vastgesteld door de Rijksoverheid.

2 Communicatie en informatie

Ymere betreft de huurders van het betrokken complex in een vroeg stadium bij de planvorming. Dit zal zijn minimaal 2 jaar voor de aanvang van de geplande sloop- of renovatiewerkzaamheden, behoudens in geval van bijzondere omstandigheden. Dat zal gebeuren via de (eventueel nog op te richten) *bewonerscommissie*.

De Overlegwet vormt het wettelijk kader voor de communicatie tussen Ymere en de bewonerscommissie over een sloop- of renovatieplan. Aanvullend gelden de afspraken die de Samenwerkende Huurdersorganisatie Ymere (SHY) en Ymere hebben gemaakt in de "Samenwerkingsovereenkomst" en in dit reglement.

Bij de start van het overleg stellen de bewonerscommissie en Ymere een *participatieplan* op. Dit plan beschrijft hoe de bewonerscommissie en Ymere gaan samenwerken en beschrijft de rol en positie van de bewonerscommissie en de huurders in het planproces.

Het overleg tussen de bewonerscommissie en Ymere resulteert in een sociaal plan. In het sociaal plan staan alle afspraken en regelingen die voor het project gelden. In het sociaal plan staan tenminste de volgende onderdelen:

- Aanleiding; het renovatie-/nieuwbouwplan en de planning
- Bewonersbegeleiding
- Het interim beheer, voor en tijdens uitvoering
- Voorzieningen, faciliteiten en vergoedingen voor de huurders
- Voorwaarden en regelingen peildatum
- Voorwaarden voor terugkeer (indien van toepassing)

De bewonerscommissie heeft tijdens het proces de taak om haar achterban te informeren over het project en - voordat zij Ymere adviseert over het plan en de afspraken (vastgelegd in het sociaal plan) - een bewonersraadpleging uit te voeren.

Als er geen bewonerscommissie is, kan een *klankbordgroep* van bewoners (in samenwerking met een regiovertegenwoordiger van de lokale huurdersorganisatie) of de lokale huurdersorganisatie de formele rol van huurdersvertegenwoordiging op zich nemen en de bewoners in het overleg met Ymere vertegenwoordigen.

3 Herhuisvesting

Er wordt bij de herhuisvesting onderscheid gemaakt tussen projecten met en zonder behoud van de huurovereenkomst. Als de huurovereenkomst wordt beëindigd is er geen sprake van terugkeer (in het complex) of een *wisselwoning*. Indien bij een sloop- of renovatieplan sprake is van behoud van de huurovereenkomst dan zijn wisselwoningen voor de huurders beschikbaar. Hierover worden op projectniveau in een sociaal plan specifieke afspraken gemaakt.

Huisbezoek

Medewerkers van Ymere zullen bij sloop en ingrijpende renovatie die niet in bewoonde staat kan plaatsvinden, huisbezoeken afleggen met als doel:

- Huurders te informeren over de aard van de ingreep en de gevolgen daarvan voor de bewoners;
- Woonwensen te inventariseren en mogelijkheden van herhuisvesting te bespreken;
- Mogelijke knelpunten te inventariseren.

Peildatum

De peildatum is de datum waarop de huurder vanwege de ingreep stadsvernieuwingsurgent kan worden en daarmee voorrang heeft op andere woningzoekenden. Deze datum is zo gekozen dat de huurder tenminste een jaar de tijd heeft om een andere woning te vinden.

Een nieuwe woning

Huurders zoeken zelf in WoningNet naar een andere woning. Huurders die hulp nodig hebben bij het zoeken van een woning krijgen ondersteuning van Ymere. Voor de toewijzing van woningen zijn de op dat moment geldende (wettelijke) regels van kracht, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Huisvestingsverordening van de gemeente Haarlemmermeer.

Inspanningsverplichting

Als het de huurder niet lukt om een woning te vinden, biedt Ymere ondersteuning. Ymere zal zich zoveel mogelijk inspannen om een andere woning aan te bieden die voldoet aan de wensen van de huurder. Hierbij worden net als bij reguliere toewijzing de regels voor passend toewijzen (passend bij inkomen en grootte van het huishouden) gehanteerd.

Oplevering

De woning en de bijbehorende aanhorigheden moeten leeg en in verhuurbare staat worden achtergelaten. Huurder mag geen inboedel of huisvuil achterlaten.

Stadsvernieuwingsurgentie en inkomensgrenzen sociale huur

Als Ymere in een sloop- of renovatieproject de huurovereenkomst opzegt, krijgt de huurder een stadsvernieuwingsurgentie. Daarmee heeft de huurder tenminste 1 jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden bij toewijzing van sociale huurwoningen via WoningNet in de gemeente Haarlemmermeer. Stadsvernieuwingsurgentie is van toepassing op huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 57.080 (prijspeil 2022). Huurders met een inkomen boven de hiervoor genoemde grens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Voorrang vrije sector huur

Huishoudens met een inkomen boven de € 57.080 (prijspeil 2022) komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze huishoudens krijgen desgewenst voorrang op vrije sector huurwoningen van Ymere.

4 Financiële regelingen

Indien de huurder gebruik maakt van de hier genoemde financiële regelingen kan hij/zij geen aanspraak maken op andere regelingen die hier niet genoemd worden, zoals bijvoorbeeld de trouwe klantenbonus.

Verhuiskostenvergoeding

De huurder die ten gevolge van de sloop- of renovatiewerkzaamheden een zelfstandige woning moet achterlaten komt vanaf de peildatum in aanmerking voor een wettelijke verhuiskostenvergoeding van € 6.505 (prijspeil 2022). De vergoeding wordt eenmalig verstrekt in twee gelijke delen. Het eerste deel bij de huuropzegging. Het tweede deel bij de eindnota nadat het gehuurde volgens afspraak met de verhuurmakelaar is opgeleverd aan Ymere. Eventuele vorderingen van Ymere op huurder, waaronder huurachterstanden worden met deze laatste uitbetaling verrekend.

Vervangende woonruimte

Bij een renovatie met behoud huurovereenkomst, waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten neemt Ymere in haar voorstel ook de vervangende woonruimte op. Dit kan gaan om een wisselwoning, maar een logeerwoning, vakantiehuisje of hotel is ook mogelijk.

Ymere heeft de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een passende wisselwoning, zo dicht mogelijk bij de eigen woning.

De nettohuur (exclusief servicekosten) van de wisselwoning is bij aanvang van de wisselwoningovereenkomst niet hoger dan de nettohuur van de oude woning, tenzij de wisselwoning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt. De huurder heeft voor de verhuizing van en naar de wisselwoning tenminste 2 weken de tijd.

Kosten inschrijving en verlenging inschrijving WoningNet

De kosten voor de inschrijving of verlenging van de inschrijving in WoningNet komen voor rekening van Ymere. Dit geldt vanaf de peildatum tot aan het einde van de voorrangperiode. In het geval dat een huurder al ingeschreven staat, wordt de SV-urgentie aan die inschrijving gekoppeld.

Huurbevroezing

De huurder krijgt vanaf de peildatum geen jaarlijkse huurverhoging. De bijkomende kosten (zoals bijvoorbeeld servicekosten voor schoonmaak van algemene ruimtes) worden wel jaarlijks aangepast.

Klushulp

Verhuizen brengt veel werk met zich mee. Huurders die een medische indicatie hebben of 65 jaar en ouder zijn, kunnen in aanmerking komen voor extra hulp bij hun verhuizing. Deze extra hulp bestaat uit maximaal 4 uur ondersteuning. De extra hulp is niet inwisselbaar voor geld en is persoonsgebonden. De extra hulp bestaat uit het uitvoeren van eenvoudige technische klusjes, zoals het ophangen van een schilderij of gordijnrails.

Huurgewenning

Huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 47.361 (prijspeil 2022) kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage huurgewenning voor een periode van 3 jaar als zij na de renovatie/nieuwbouw of verhuizing een huurverhoging krijgen van meer dan € 50.

De bijdrage bedraagt:

- Het eerste jaar: nieuwe huur minus de oude huur minus € 50 x 75%
- Het tweede jaar: nieuwe huur minus de oude huur minus € 50 x 50%
- Het derde jaar: nieuwe huur minus de oude huur minus € 50 x 25%

De huurgewenningsbijdrage gaat over een maximum van € 180 per maand, waarvan de huurder over de eerste € 50 geen bijdrage ontvangt. De maximumbijdrage volgens deze regeling is achtereenvolgens 75%, 50% en 25% van € 130, in totaal € 2.340 over een periode van 3 jaar.

5 Overige afspraken

Informatievoorziening

Ymere is verantwoordelijk voor de informatieverstrekking aan huurders. Voorbeelden van informatieverstrekking zijn de informatieavonden voor huurders, webinars, nieuwsbrieven, maar ook het verstrekken van het sociaal plan.

Leefbaarheid

Ymere spant zich samen met betrokken partijen in om de leefbaarheid in het project te behouden. Lege woningen in het project worden tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Reparatieverzoeken kunnen tot de start van de renovatie/ sloop worden gemeld. Ymere Service voert de verzoeken uit met als uitgangspunt: schoon, heel en veilig.

Geschillen

Als een huurder en Ymere van inzicht verschillen over de uitleg van het sociaal plan dan bespreekt de huurder dit ten alle tijden eerst met de betrokken medewerker(s) van Ymere. Als dit niet tot consensus leidt heeft de huurder de mogelijkheid om het geschil voor te leggen aan de *geschillenadviescommissie* van Ymere.

6 Adressen

Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH)

Wormerstraat 29

2131 AX Hoofddorp

Telefoon 023 – 5626276

Ymere Wonen, vestiging Haarlemmermeer

Burgemeester Pabstlaan 10

2132 XE Hoofddorp

Telefoon 088 000 8900

Begrippenlijst

Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie is een groep huurders die de belangen behartigt van huurders in een of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen.

Geschillenadviescommissie

Als een verschil van inzicht tussen Ymere en een huurder of bewonerscommissie niet kan worden opgelost is er sprake van een geschil. Huurders kunnen met hun geschil naar de geschillenadviescommissie. Deze commissie is onafhankelijk en de leden zijn niet in dienst bij Ymere.

Klankbordgroep

Als er geen bewonerscommissie is, of kan worden opgericht in een complex wat te maken krijgt met renovatie, dan kan voor de duur van het sloop- of renovatieproject een klankbordgroep worden opgericht. Deze bestaat uit huurders van het betreffende complex of leden van de huurdersvereniging. De klankbordgroep behartigt de belangen van alle huurders in het betreffende complex en is het aanspreekpunt van de corporatie.

Participatieplan

In een participatieplan worden samenwerkingsafspraken tussen corporatie en bewonerscommissie, tijdens een renovatietraject, vastgelegd.

Renovatie

De wet verstaat onder renovatie de (gedeeltelijke) vernieuwing door een verandering of toevoeging aan het gehuurde die tot een verhoging van het huurgenot leidt. Sloop met vervangende nieuwbouw valt hier ook onder.

Wisselwoning

Een wisselwoning is een gestoffeerde woning die gedurende een bepaalde periode (bijvoorbeeld tijdens een renovatie die plaats moet vinden in onbewoonde staat) als tijdelijk verblijf dient voor één huishouden.

Zelfstandige woning

Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang, eigen keuken en eigen toilet.