

Afspraken bij
Sloop

Sloop

Voor u als huurder waarvan de woning wordt gesloopt, is het van belang te weten welke stappen u doorloopt en wanneer. Met de afspraken bij sloop begeleiden wij u hierbij. Wij begrijpen dat dit veel gevolgen voor u heeft.

Samen met de huurdersverenigingen hebben wij deze afspraken gemaakt. Met deze afspraken geven wij aan wat wij van u verwachten, maar ook wat u van ons mag verwachten.



Voor wie zijn de afspraken?

Deze afspraken gelden alleen voor de hoofdcontractant die een huurovereenkomst heeft bij ProWonen.

De hoofdcontractant:

- heeft een contract voor onbepaalde tijd voor een zelfstandige woning van ProWonen;
- is bij de gemeente ingeschreven op het adres van de zelfstandige woning;
- woont op het adres van de zelfstandige woning;
- heeft de huur niet opgezegd voor de bekendmaking van het project.

Voldoet u niet aan deze voorwaarden, dan heeft u geen recht op de afspraken bij sloop.

Vorbereidingsfase

Sloopaankondiging

U krijgt minstens achttien maanden voor de sloopdatum schriftelijk bericht over het sloopbesluit. Het schriftelijk bericht is in de vorm van een aankondigingsbrief. Wij leggen daarin de reden voor het sloopbesluit uit.

Ingangsdatum

In de sloopaankondiging is aangegeven wanneer de afspraken bij sloop ingaan.

Contactmomenten en persoonlijke begeleiding

Bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst krijgt u informatie over het sloopbesluit. U kunt ons op dat moment vragen stellen.

Huisbezoek

Een medewerker van ProWonen komt bij u op huisbezoek. Wij proberen dit huisbezoek binnen vier weken na de sloopaankondiging te plannen of laten plaatsvinden.

Het huisbezoek heeft als doel:

- U te informeren over het sloopbesluit.
- U te informeren over uw rechten en plichten op basis van de afspraken bij sloop.
- Het inventariseren van uw woonwensen.
- Het uitleggen van de procedure woning toewijzen.
- Het beoordelen van de door u zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
- Het bespreken van uw persoonlijke omstandigheden die van invloed zijn op de herhuisvesting.

Nieuwsbrieven

U krijgt van ons nieuwsbrieven tijdens het project.

Persoonlijk contact

De klantadviseur ondersteunt u bij procedures en regelingen. U blijft wel zelf verantwoordelijk. Daarnaast begeleidt zij u tijdens de sloop.

Kleine klussen

Bent u fysiek of mentaal niet in staat om zelf klusjes uit te voeren, dan kunt u eenmalig een beroep doen op ProWonen voor het uitvoeren van kleine klussen aan de woning. Eén persoon komt vier uur voor rekening van ProWonen. De beoordeling om deze hulp te bieden ligt bij ProWonen.

Huuropzegging

U zegt zelf de huur op

U gaat verhuizen, daarom zegt u uw huur op. Hoe u dit doet, legt de klantadviseur u uit. De klantadviseur informeert u ook over het verhuisadvies en hoe u de woning achter laat.

Huuropzegging door ProWonen

U krijgt van ProWonen een formele huuropzegging wanneer u:

- Niet minimaal zes maanden voor de sloopdatum de huur heeft opgezegd.
- Niet akkoord gaat met de afspraken bij sloop.
- Zich niet aan de afspraken bij sloop en de afspraken bij een project houdt.

Ter bevestiging van ons besluit krijgt u (en uw echtgenoot/geregistreerde partner afzonderlijk) een aangetekende brief waarin wordt aangegeven dat de huurovereenkomst vanwege dringend eigen gebruik wordt beëindigd. Wanneer u binnen zes weken schriftelijk instemt met de huuropzegging, ontvangt u de aangetekende brief met de huuropzegging en de opzegtermijn. Stemt u niet in, dan doet de rechter uitspraak over wanneer u de woning moet ontruimen.

■ *Art. 7:274 lid 3 BW* | *Art. 7:271 lid 3, 4 en 5 BW*

Op zoek naar een nieuwe woning

Inschrijving als woningzoekende

Het is natuurlijk belangrijk te weten wat uw nieuwe woonplek wordt waar u een nieuwe start maakt. Liever wil niemand verhuizen, maar als het dan toch moet dan het liefst naar de woning en buurt die bij uw persoonlijke situatie past. ProWonen ondersteunt u bij het zoeken naar een woning en buurt welke bij uw persoonlijke situatie passen. Er zijn regels opgesteld om iedereen die met sloop te maken krijgt een zo eerlijk mogelijke kans te geven op een gewenste nieuwe woonplek. ProWonen verzorgt uw inschrijving als woningzoekende bij Thuis in de Achterhoek.

Vorrang bij een nieuwe woning

Na de sloopaankondiging heeft u voorrang bij het zoeken naar een nieuwe woning. U krijgt voorrang in uw eigen kern en daarnaast in het werkgebied van ProWonen en de gehele regio van de samenwerkende woningcorporaties van Thuis in de Achterhoek.

- ProWonen heeft een verplichting vanuit de gemeente wat betreft het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfstatus (statushouders). Wij bieden deze mensen huisvesting aan, dit zijn woningen die zijn vrij gekomen en niet geadverteerd zijn op Thuis in de Achterhoek. Zij hebben geen keuze in de woning, zij kunnen niet vrij reageren, ProWonen biedt een woning aan. Op deze woningen kunt u niet reageren.
- U heeft voorrang op huurders met een medische en sociale situatie. ProWonen houdt wel de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties deze huurders uit de kern voorrang te geven.
- In overige kernen hebben huurders met een medische en sociale situatie en huurders van die kern die ook een nieuwe woning nodig hebben in de desbetreffende kern voorrang.
- Wanneer er meerdere buurten of complexen in een kern zijn die gesloopt worden, krijgen de bewoners uit het eerst te slopen buurt of complex voorrang.
- Kiezen meerdere bewoners van hetzelfde project voor dezelfde vrijkomende woning, dan heeft degene met de langste woonduur voorrang bij de betreffende woning. Blijven er dan nog gelijkwaardige kandidaten over, dan wordt er geloot.
- Huurders die op grond van een eerdere inschrijving wachttijd hebben opgebouwd, voor de start van de herhuisvesting (verhuizing door sloop), kunnen hieraan tijdens de herhuisvesting geen rechten ontleen. De opgebouwde wachttijd op de bestaande inschrijving kan behouden worden op het nieuwe adres.

Zelf reageren op woningen

De vrijkomende woningen worden aangeboden op www.thuisindeachterhoek.nl. Hier kunt u op reageren. Het is de bedoeling dat u zélf reageert op de beschikbare huurwoningen die aangeboden worden. U weet tenslotte zelf het beste waar u wilt wonen en wat uw woonwensen zijn. Zo heeft u zelf direct invloed op uw nieuwe woonsituatie. Wilt u graag naar een ander type woning verhuizen, dan is dat mogelijk.

Passend huisvesten

Onder passend huisvesten wordt verstaan, een woning passend bij de grootte van het huishouden en het inkomen van het huishouden. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de persoonlijke voorkeur. Daarnaast kijken wij naar de persoonlijke situatie die van invloed kan zijn op het toewijzen van een woning. Deze passendheid wordt beoordeeld door ProWonen.

Financieel

Verhuiskostenvergoeding

- Een verhuizing brengt voor u de nodige kosten met zich mee. U heeft recht op een verhuis- en herinrichtingsvergoeding van **€ 6.253,-** (prijspeil februari 2020) voor de verhuizing en het herinrichten.
 - De verhuiskostenvergoeding ontvangt u wanneer u definitief verhuist naar een andere woning of verhuist naar een wisselwoning. De totale vergoeding is voor de heen- en terug verhuizing en herinrichtingskosten.
 - Het recht op de tegemoetkoming bij noodzakelijke verhuizing vervalt als u de woning niet binnen de termijn van twee maanden na huuropzegging of op de geplande sloop- of renovatiedatum de woning heeft verlaten. Een uitzondering hierop geldt wanneer het aantoonbaar buiten uw schuld om is ontstaan.
 - Het recht op de tegemoetkoming bij noodzakelijke verhuizing vervalt als de woning vrijkomt door ontruiming vanwege nalatig handelen van de huurder en bij overlijden van de huurder waarbij geen andere bewoners in de woning achterblijven.
- *Art. 7:220 lid 6 BW | Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie artikel 1*

Gespreide uitbetaling

Vergoedingen worden gespreid uitbetaald. U krijgt 75% van de verhuiskostenvergoeding na de huuropzegging voor de te slopen woning. De overige 25% van de verhuiskostenvergoeding en de vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen wordt uitbetaald na inlevering van de sleutels van de te verlaten woning.

Geen dubbele huur

Gedurende de periode dat u de te verlaten woning huurt en de huur van uw nieuwe woning is ingegaan, betaalt u maximaal twee maanden geen dubbele huur. U betaalt dan alleen de huur van de nieuwe woning. We zetten de huur van uw huidige woning stop wanneer het huurcontract voor uw nieuwe woning is getekend. Zo heeft u maximaal twee maanden de gelegenheid uw nieuwe woning in te richten, te verhuizen en uw oude woning volgens afspraak achter te laten.

Huurprijs

De huurprijs van de te slopen woning wordt bevroren vanaf de datum dat u de sloopaankondiging schriftelijk ontvangt. U krijgt geen huurverhogingen meer. De huurbevroering stopt zodra u verhuist naar uw nieuwe woning.

Huurgewenning

Wanneer u verhuist naar een woning waarvan de huurprijs hoger is dan uw te slopen woning, kunt u in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de huurprijs. Zo kunt u aan de hogere huurprijs wennen. Wij noemen dit huurgewenning. Hiervoor geldt een aantal regels:

- Wanneer u een inkomen heeft dat hoger is dan het toetsingsinkomen zoals in de Huurtoeslagwet is vastgelegd vervalt de huurgewenning. Wij zijn dan van mening dat u de nieuwe huurprijs kunt betalen. Hierop geldt een uitzondering:
Een huishouden met een inkomen onder de grens van de Huurtoeslagwet die geen huurtoeslag ontvangt vanwege het eigen vermogen komt wel in aanmerking voor huurgewenning.
- Wanneer u groter wilt wonen omdat uw gezinssamenstelling verandert, u meer privacy wilt of u toe bent aan iets anders, dan kunt u verhuizen naar een andere woonruimte. Dit noemen wij wooncarrière maken. Wanneer u hiervoor kiest, krijgt u geen huurgewenning. De normale huurprijs van de nieuwe woning is dan van toepassing.
- Wanneer u definitief naar een woning van ProWonen verhuist (tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning valt hier dus buiten).
- Om in aanmerking te komen voor huurgewenning neemt de klantadviseur van het project het initiatief. Bij het ondertekenen van de nieuwe huurovereenkomst wordt dit met u doorgenomen. Huurgewenning kunt u tot een half jaar na de verhuizing aanvragen.
- Het huurgewenningsbedrag wordt eenmalig vastgesteld na ondertekening van de nieuwe huurovereenkomst en geldt voor die betreffende woning. Bij opnieuw verhuizen vervalt de huurgewenning.
- De regeling is als volgt opgebouwd:
Het bedrag van de huurgewenning is gelijk aan het verschil tussen de oude en de nieuwe kale huurprijs. Dit bedraagt maximaal € 200,- per maand. De huurgewenningsregeling geldt voor maximaal vijf jaar en wordt in afbouwende termijnen berekend (20%).

BIJVOORBEELD (PER MAAND)	OUDE WONING	NIEUWE WONING	HUURGEWENNING
Kale maandhuur	€ 492,44	€ 571,91	€ 79,47

Huurgewenning per maand:

1e jaar 100%	= €	79,47
2e jaar 80%	= €	63,58
3e jaar 60%	= €	47,68
4e jaar 40%	= €	31,79
5e jaar 20%	= €	15,89
6e jaar 0%	= €	0,-

Uitbetalingsregeling

Tijdens een project kan het zijn dat u vergoedingen van ons ontvangt. Zoals de vergoeding voor de zelf aangebrachte voorzieningen. Voor het uitbetalen van de vergoedingen hebben wij afspraken gemaakt, deze staan hieronder bij verrekening en financiële situatie beschreven.

Verrekening

Eventuele huurachterstand of andere openstaande rekeningen worden in mindering gebracht op de vergoeding(en).

Financiële situatie

Wanneer u onder bewindvoering valt, gaat de klantadviseur in overleg met de bewindvoering.

Ontzorgen

Verhuisbedrijf

ProWonen kan u aanbieden (een deel van) de verhuizing te organiseren. De kosten hiervan worden afgehaald van de verhuiskostenvergoeding. U kunt zelf kiezen of u hiervan gebruik van maakt.

Wat wordt er van u verwacht?

Onderhoud

Totdat u uw woning verlaat bent u verantwoordelijk voor het onderhouden van de te slopen woning. U kunt reparatieverzoeken blijven indienen bij ProWonen.

Staat van de woning

Wij maken met u afspraken over de staat waarin de woning wordt opgeleverd. U mag geen onderdelen van de woning verwijderen, met uitzondering van de zelf aangebrachte voorzieningen.

Wat regelt ProWonen?

Afsluiten gas, water en elektra

ProWonen sluit het gas, het water en de elektra af in de te verlaten woning. U krijgt van ons de meterstanden door.

Leefbaarheid

De leefbaarheid in buurten en complexen waar gesloopt gaat worden komt onder druk te staan, bijvoorbeeld door de toenemende leegstand.

- ProWonen neemt maatregelen om de buitenzijde van de woningen er nog zo verzorgd mogelijk uit te laten zien. U kunt bijvoorbeeld denken aan het ophangen van gordijnen en het verzorgen van de voortuinen.
- Om leegstand zoveel mogelijk te voorkomen kan ProWonen de woning verhuren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst.

Wisselwoning

Wisselwoning

Wanneer u terug wilt keren naar een nieuwbouwwoning bieden wij een wisselwoning aan. Dit is een gewone huurwoning die wij tijdelijk aan u verhuren. Dit is geen woning die via de Leegstandswet wordt verhuurd. Er gelden bijzondere afspraken. Deze zijn vastgelegd in een wisselwoningcontract.

Afspraken wisselwoning

- U woont in de wisselwoning tot de nieuwbouwwoningen klaar zijn en een woning aan u is toegewezen.
- ProWonen zorgt voor de aansluiting van gas, water en elektra. U betaalt de kosten voor het gebruik van het gas, water en elektra in de wisselwoning. ProWonen neemt de meterstanden op aan het begin en het einde van de huurperiode in de wisselwoning.
- De wisselwoning is gestoffeerd. Dit betekent dat de woning van vloerbedekking, raambekleding en verlichting is voorzien. De wanden zijn behangen of gesausd.
- De wisselwoning staat in dezelfde kern. Voor deze woning wordt een wisselwoningcontract opgesteld. Een voorbeeld van dat contract is op onze website terug te vinden.
- Voor de verhuizing van en naar een wisselwoning krijgt u twee maanden de tijd.
- De huurprijs voor de wisselwoning is gelijk aan de huur van de te verlaten woning en u betaalt geen dubbele huur. Zodra u de sleutel van de wisselwoning ontvangt gaat de huur van de wisselwoning in en wordt de huur van de te verlaten woning stopgezet. Uiterlijk twee maanden later heeft u de verlaten woning schoon en leeg aan ProWonen opgeleverd.
- ProWonen zet zich in om u binnen de mogelijkheden passend te huisvesten. Onder passend huisvesten wordt verstaan: een woning passend bij de grootte van het huishouden en het inkomen van het huishouden. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met uw persoonlijke voorkeur en uw persoonlijke situatie.

Wisselwoningcontract omzetten naar een reguliere huurovereenkomst

Er is één moment waarop de wisselwoning een reguliere huurwoning kan worden, namelijk wanneer de plattegrond en huurprijs van de nieuwbouw bekend is. ProWonen vraagt dan aan u of u nog steeds wenst terug te keren naar de nieuwbouw. Wanneer u niet wilt terugkeren, dan kan de wisselwoning als permanente woning worden toegewezen.

Overige afspraken bij omzetten van het contract vindt u terug in het wisselwoningcontract op onze website.

Voorzieningen

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

■ Sloop

Verhuist u omdat uw woning wordt gesloopt? Dan worden de Wmo-aanpassingen in uw nieuwe woning aangebracht in opdracht van ProWonen.

■ Wisselwoning

Verhuist u tijdelijk naar een wisselwoning? Dan worden deze voorzieningen voor u aangebracht en/of teruggeplaatst in opdracht van ProWonen.

Klachten

Met deze afspraken willen wij duidelijkheid geven en eerlijk zijn voor de huurders die te maken krijgen met sloop. Toch kan het gebeuren dat u vindt dat bepaalde onderdelen van deze afspraken niet eerlijk uitpakken. Of dat u het gevoel heeft dat ProWonen niet juist omgaat met bepaalde onderdelen van deze afspraken.

U kunt met uw klacht bij de klantadviseur terecht. Ook kunt u uw klacht indienen bij ProWonen. U kunt de informatie op de volgende webpagina terugvinden: www.prowonen.nl/over-prowonen/compliment-of-klacht

Geschillenregeling

Het kan soms voorkomen dat onze dienstverlening niet goed genoeg is. Bent u niet tevreden, dan lossen we het graag samen met u op. Komen we er niet uit, dan kunt u de klacht voorleggen aan de Geschillencommissie.

U kunt een brief schrijven naar de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland, Antwoordnummer 4014, 7070 ZX Ulft. Een e-mail sturen kan ook naar: info@geschillencommissie-oost-gelderland.nl.

Meer informatie leest u op de website van ProWonen, op de volgende webpagina:

www.prowonen.nl/over-prowonen/compliment-of-klacht/geschillencommissie

Hardheidsclausule

Wanneer bepaalde afspraken voor u nadelig uitpakken

Zijn er afspraken die in een specifiek geval voor u als huurder meer negatieve gevolgen hebben en duidelijk nadeliger zijn voor u dan voor de overige huurders? Dan kunt u een beroep doen op de hardheidsclausule. U verzoekt dan ProWonen af te wijken van deze afspraken. ProWonen neemt dit verzoek in behandeling en neemt binnen 30 dagen een besluit. De uitslag wordt uitgelegd en schriftelijk meegedeeld.



Bijlage A - Vergoedingenlijst zelf aangebrachte voorzieningen

Vergoeding is gebaseerd op gemiddelde materiaalkosten om de voorzieningen te kunnen uitvoeren (prijspeil maart 2020).

ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENING	VERGOEDING	AFSCHRIJVINGS- TERMIJN
Stenen berging/schuur/garage geïsoleerd*	€ 88,- per m ³	25 jaar
Stenen berging/schuur/garage ongeïsoleerd*	€ 58,- per m ³	25 jaar
Houten berging/schuur/garage geïsoleerd	€ 42,- per m ³	15 jaar
Houten berging/schuur/garage ongeïsoleerd	€ 23,- per m ³	15 jaar
Cv-installatie: per radiator	€ 118,-	25 jaar
Cv ketel	€ 938,-	15 jaar
Uitbreiden woning (vergroten woonoppervlakte woonkamer/keuken)	€ 147,- per m ³	25 jaar
Dakkapel tot 2 meter	€ 1.466,-	25 jaar
Dakkapel ≥ 2 meter	€ 1.759,-	25 jaar
Vaste trap naar zolder	€ 1.466,-	25 jaar
Geïsoleerd dakraam	€ 528,-	25 jaar
Isolerende beglazing	€ 88,- per m ²	25 jaar
Ventilatioerooster bij isolerende beglazing	€ 118,- per m	25 jaar
Rolluiken/screens (zonwering)	€ 118,- per m	15 jaar
SANITAIR		
Toilet	€ 175,-	15 jaar
Bad	€ 235,-	15 jaar
Wastafel/meubel	€ 118,-	15 jaar
Kraan	€ 118,-	15 jaar
Vloertegels	€ 34,- per m ²	15 jaar
Wandtegels	€ 29,- per m ²	15 jaar
KEUKEN		
Bovenkast	€ 58,-	15 jaar
Onderkast	€ 79,-	15 jaar
Hoekonderkast	€ 154,-	15 jaar
Hoge kast/koelkastkast	€ 235,-	15 jaar
Inbouwapparatuur per stuk	€ 235,-	15 jaar
Aanrechtblad per 10 cm (incl. spoelbak)	€ 14,-	15 jaar

In de onderstaande tabel wordt het vergoedingspercentage weergegeven.

OUDERDOM VOORZIENING	% VERGOEDING BIJ	% VERGOEDING BIJ
	AFSCHRIJVING IN 15 JAAR	AFSCHRIJVING IN 25 JAAR
Tot en met 1 jaar	94	96
Tussen 1 en 2 jaar	87	92
Tussen 2 en 3 jaar	81	88
Tussen 3 en 4 jaar	74	84
Tussen 4 en 5 jaar	68	80
Tussen 5 en 6 jaar	61	76
Tussen 6 en 7 jaar	55	72
Tussen 7 en 8 jaar	48	68
Tussen 8 en 9 jaar	42	64
Tussen 9 en 10 jaar	35	60
Tussen 10 en 11 jaar	29	56
Tussen 11 en 12 jaar	22	52
Tussen 12 en 13 jaar	16	48
Tussen 13 en 14 jaar	9	44
Tussen 14 en 15 jaar	3	40
Tussen 15 en 16 jaar	0	36
Tussen 16 en 17 jaar	0	32
Tussen 17 en 18 jaar	0	28
Tussen 18 en 19 jaar	0	24
Tussen 19 en 20 jaar	0	20
Tussen 20 en 21 jaar	0	16
Tussen 21 en 22 jaar	0	12
Tussen 22 en 23 jaar	0	8
Tussen 23 en 24 jaar	0	4
Tussen 24 en 25 jaar	0	2

* Bij de stenen berging/schuur/garage is het mogelijk om bij gebouwen ouder dan 25 jaar af te wijken van de restwaarde van 2% tot een maximum van 10%.

Begrippenlijst

Sloop

Sloop betekent het geheel afbreken van de woning. Dit geldt ook voor sloop met vervangende nieuwbouw, wat volgens de wet renovatie is.

■ *Art. 7:220 lid 2 BW* | *Art. 7:220 lid 4 BW* | *Art. 7:274 lid 3 BW*

Zelf aangebrachte voorzieningen

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn voorzieningen die u (in overleg met ProWonen) zelf heeft aangebracht nadat u de woning betrok.



Meer informatie

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? Neem dan gerust contact op met uw klantadviseur.
Wij helpen u graag!

Tedinkweide 2
7271 RD Borculo
T (0545) 28 50 00
E contact@prowonen.nl

Colofon

Deze brochure is een uitgave van ProWonen.

Concept en ontwerp

Rob van der Loos Ontwerper, Lichtenvoorde

Vormgeving

Het Struweel, Ulft

Fotografie

Hans Prinsen, Varsseveld

Druk

Maarse Drukwerk, Eibergen

Beschikbaar
en betaalbaar

Verduurzamen

Eigentijdse
dienstverlening

Specifieke
doelgroepen