Verwerving en huur beëindiging project Schaapsdrift

Een sociaal plan van de gemeente Arnhem

Dit sociaal plan is opgesteld door de gemeente Arnhem om inzichtelijk te maken welke procedures zullen worden gevolgd om tot overeenstemming te komen met huurders in Schaapsdrift waarvan na vaststelling van het omgevingsplan de woning of het bedrijf een andere bestemming zal krijgen.

3 december 2024

Voor wie is dit sociaal plan bedoeld?

Voor de huurder van de woning of bedrijfspand die de gemeente voornemens is aan te kopen in het plangebied Schaapsdrift e.o.. En die gehuurd wordt voor 5 december 2024 (datum voor de ter inzage legging van het omgevingsplan).

Huurders van woningen

Dit sociaal plan geldt alleen voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Voor huurders met een tijdelijk contract, zoals een campuscontract (huurcontract voor studenten), leegstandswetcontract (tijdelijke huur van leegstaande panden) of andere tijdelijke huurafspraken, geldt dit plan niet.

Huurders van bedrijfspanden en bedrijfsruimten

Als u een bedrijfsruimte huurt in Schaapsdrift en omgeving, kan het omgevingsplan betekenen dat u uw bedrijf moet verplaatsen. Het sociaal plan biedt hierbij ondersteuning, waarbij maatwerk uitgangspunt is.

Voor wie is dit sociaal plan niet bedoeld?

Bent u een eigenaar van een woning en/of bedrijfsruimten?

Dan geldt het sociaal plan niet voor u. De gemeente zal apart contact met u opnemen en samen proberen om tot overeenstemming te komen om uw eigendom aan te kopen op basis van volledige schadeloosstelling (het minnelijk traject). Als uw pand verhuurd is, dan bestaat de mogelijkheid dat de bestaande huurovereenkomsten worden overgenomen door de gemeente. De gemeente zal vervolgens met de huurders ook proberen minnelijk tot overeenstemming te komen om de huur te beëindigen. Hierbij hanteren we als belangrijk uitgangspunt dat huurders zo lang mogelijk in het gehuurde kan blijven wonen, indien de huurder dat wenst.

Bent u woonachtig in het gebied en verwacht u waardevermindering van uw eigendom?

Bent u woonachtig in het gebied en verwacht u financiële schade door het omgevingsplan? Ook dan geldt dit plan niet voor u. Deze schade heet nadeelcompensatie in de Omgevingswet. Wellicht heeft u hier recht op. Hierover kunt u meer lezen op de website van de gemeente Arnhem[1]. Op deze pagina staan ook telefoonnummers genoemd voor nadere informatie.

[1] https://www.arnhem.nl/Inwoners/bouwen_en_verbouwen/Waar_mag_u_wonen_werken_of_ondernemen/nadeelcompensatie

Bent u huurder bij woningcorporatie Vivare of zorginstelling Innoforte?

Dan valt u buiten dit sociaal plan. Voor u gelden andere landelijke regelingen die specifiek van toepassing zijn op woningcorporaties en zorginstellingen. Woningcorporaties zoals Vivare en zorginstellingen zoals Innoforte hebben hun eigen procedures en vergoedingen. Voor meer informatie hierover kunt u bij hen terecht.

Wanneer gaat dit sociaal plan in?

Dit sociaal plan gaat in op het moment van de vaststelling van het omgevingsplan door de raad. Mocht u informatie willen over uw specifieke situatie, dan kunt u contact opnemen om een afspraak in te plannen. Dit kan door een e-mail te sturen naar schaapsdrift@arnhem.nl.

De gemeente zal pas nadat zij eigenaar is geworden van een pand met een huurder in gesprek gaan om de huurovereenkomst te beëindigen. De gesprekken met de eigenaren van panden die de gemeente wil verwerven zijn in de meeste gevallen al gestart.

Wat houdt dit sociaal plan in?

Voor huurders van woningen

Financiële vergoeding

De financiële vergoeding die u krijgt is altijd maatwerk. De wet schrijft voor dat een huurder volledig schadeloos wordt gesteld op basis van een gelijkwaardig woongenot. In de praktijk houdt dit in dat we samen met u en eventueel uw adviseur de schade berekenen die ontstaat door de verhuizing. Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan vergoeding van verhuiskosten, inrichtingskosten, dubbele maandlasten en advieskosten. Tijdens het eerste gesprek geven we u hierop een toelichting, specifiek voor uw persoonlijke situatie.

Wat betekent volledige schadeloosstelling?

In de Omgevingswet en in het Burgerlijk wetboek zijn artikelen opgenomen waarin wordt gesproken over volledige schadeloosstelling. Deze termen zijn verder uitgewerkt door middel van uitspraken van rechters, zogenaamde jurisprudentie.

In dit sociaal plan gaat het te ver om alle regels die gelden op te nemen. Daarom adviseren we ook altijd om u te laten bijstaan door een eigen adviseur. De kosten voor dit advies worden veelal vergoed.

Wat doet de gemeente nog meer voor u?

- Vervangende woning in de wijk. De gemeente Arnhem heeft een aantal woningen in eigendom in de omgeving van Schaapsdrift. Indien gewenst bespreken wij met u de mogelijkheid om een van deze woningen aan te kopen. Een van de medewerkers van de gemeente zal u in het eerste kwartaal van 2025 al benaderen om uw behoefte te peilen. Dit doet de gemeente, omdat zij het van belang vindt om vroegtijdig duidelijkheid te verkrijgen of er behoefte is aan een vervangende koopwoning in de wijk Schaapsdrift. Als blijkt dat u hiervan gebruik wilt maken en we kunnen tot een passend aanbod komen, dan staat deze mogelijkheid niet opnieuw open voor opvolgende huurders van hetzelfde adres. De gemeente zal uiterlijk 1 juni 2025 aan de hand van deze behoefte bepalen welke woningen zij willen verkopen. De gemeente kan dit eerder doen als huurders aangeven geen belangstelling te hebben voor de koop van een woning, dit om onnodige leegstand te voorkomen.
- Voorrang bij toewijzing in de stad. Als u uw woning moet verlaten vanwege de herontwikkeling, krijgt u in een aantal situaties voorrang bij het vinden van een nieuwe huurwoning. Of dat in uw situatie mogelijk is, zullen we samen onderzoeken.

- Voorrang bij terugkeer in de wijk. De gemeente Arnhem werkt nauw samen met ontwikkelaars en zal afspraken maken om u prioriteit te geven bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen in Schaapsdrift. Mocht u hiervoor belangstelling hebben, dan zullen we ook hierover nadere afspraken maken.

Voor huurders van bedrijfsruimte

Financiële vergoeding

Ook hier is sprake van volledige schadeloosstelling. Dat betekent dat we samen met u en uw adviseur een taxatie laten opstellen. Voor een ondernemer zijn er diverse schades die vergoed worden, denk bijvoorbeeld aan verhuiskosten, inventaris die niet verhuisd kan worden, belastingschades, aanloopschades, stagnatieschades, accountantskosten enzovoort. Ook hier geldt dat we samen met u en uw adviseur proberen om minnelijk tot overeenstemming te komen op basis van uw specifieke huursituatie.

Wat doet de gemeente nog meer voor u?

De gemeente heeft een frontoffice opgericht om u te helpen bij het inventariseren van uw behoeften en het vinden van vervangende bedrijfsruimte. Daarnaast werken we aan een transformatieplan voor de gehele Spoorzone Arnhem-Oost, waar Schaapsdrift ook onder zal vallen. Het belangrijkste doel van het transformatieplan is om perspectief te bieden aan de bedrijven die vanwege de gebiedsontwikkeling moeten verplaatsen.

Tot slot

Het verlaten van uw woning of bedrijfsruimte vanwege de gebiedsontwikkeling Schaapdrift en omgeving is ingrijpend. We begrijpen dat dit veel impact op u heeft. Daarom staan we voor u klaar om u hierin zo goed mogelijk te ondersteunen. Heeft u vragen over de planning, een andere woning of bedrijfsruimte, passend toewijzen, of heeft u vanwege een handicap een aangepaste woning nodig? Kunt u door specifieke omstandigheden niet zelf verhuizen, of heeft u een andere vraag? Neem gerust contact op met een medewerker van de gemeente Arnhem via schaapsdrift@arnhem.nl.

Een gebiedsontwikkeling duurt vaak vele jaren. Na de voorbereidingen begint de uitvoering in de wijk. In het stedenbouwkundig plan staat in welke volgorde de bouwplannen waarschijnlijk zullen worden uitgevoerd. Op dit moment is de exacte planning nog niet bekend. Wij houden u uiteraard op de hoogte.