



Reglement

inzake

sloop, renovatie en dringende werkzaamheden

2018

Reglement voor sloop, renovatie en dringende werkzaamheden

Waar het gaat om woningen, gaat het om mensen. Mensen die in hun vertrouwde woonomgeving te maken krijgen met allerlei activiteiten die samenhangen met sloop, renovatie en dringende werkzaamheden (groot onderhoud). Mensen die hun eigen woning moeten verlaten vanwege sloop, of die vanwege ingrijpende renovatie te maken krijgen met overlast. Het is belangrijk om met de belangen van die bewoners zorgvuldig om te gaan. Veel gehoorde vragen van bewoners zijn: kan ik wel of niet in mijn woning blijven wonen? En als ik moet verhuizen, is dat dan tijdelijk of definitief? Voor welke vergoedingen kom ik in aanmerking? En op welke hulp kan ik rekenen? Voor al deze zaken is er het reglement voor sloop, renovatie en dringende werkzaamheden.

Poort6 heeft in overeenstemming met de Huurdersvereniging Poort6 (HP6) en na overleg met de gemeente Gorinchem voorliggend reglement vastgesteld.

Datum 12-01-2018

namens Huurdersvereniging Poort6

namens Stichting Poort6

dhr. H. C. Th. Vendel
voorzitter

drs. R.M. Wiersema
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen.....	4
2. Procedures en communicatie.....	7
3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting	10
4. Leefbaarheid	13
5. Vergoedingen.....	14
6. Slotbepalingen.....	20

I. Algemene bepalingen

Artikel I - Definities

I.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

Dringende werkzaamheden: Het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid I BW op complexniveau (ook wel planmatig onderhoud genoemd).

Gemengd project: Een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit dringende werkzaamheden bestaan. Verhuurder zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het investeringsbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/dringende werkzaamheden) uitsplitsen.

Huurder: Alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) onderhuurders (met schriftelijke toestemming waarbij toepasselijkheid van reglement niet is uitgesloten), 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.

Investeringsbesluit: Besluit van de verhuurder voor sloop, renovatie of dringende werkzaamheden. Onderdeel van het tweede investeringsbesluit vormt de sociale paragraaf.

Netto / kale huur: De kale huur is de huur zonder bijkomende kosten, zoals servicekosten. Dit wordt netto huur genoemd.

Passende woning: Dit is een woning die gezien kan worden als passende woonruimte qua grootte, huur, ligging, etc. Daarbij spelen tevens de persoonlijke omstandigheden van de huurder mee (bijvoorbeeld diens inkomen, leeftijd, de grootte van het huishouden en zijn gezondheid). 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. De passende woonruimte hoeft qua omvang, huurprijs of woonklimaat niet geheel gelijkwaardig te zijn aan de huidige woonruimte. Afhankelijk van de

omstandigheden kan passend ook een andersoortige woning dan de huidige zijn.

Peildatum: Dit is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt. De peildatum is gelijk aan de datum van het tweede investeringsbesluit.

Peiljaar: Kalenderjaar waarvan cijfergegevens als uitgangsbasis dienen om iets te berekenen of te beoordelen, ook wel referentiejaar genoemd. Waar gesproken wordt over een peiljaar, is het meest recente bedrag van toepassing.

Reguliere 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;

Renovatie: Het verbeteren van het gehuurde als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW met toename van het woongenot, als gevolg van vervangende nieuwbouw (met behoud van de huurovereenkomst) of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.

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;

Sociale paragraaf: De paragraaf die aan het tweede investeringsbesluit wordt toegevoegd waarin de toepassing van het reglement voor sloop, renovatie en dringende werkzaamheden wordt uitgewerkt. In de sociale paragraaf wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit reglement afgeweken, maar zal waar mogelijk worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement scheidt;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;

- projectspecifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

Deze sociale paragraaf is ter informatie en wordt gedeeld met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de huurdersorganisatie c.q bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt.

Subsidiabele huur: Dit is de huur inclusief die servicekosten die meegeteld worden voor huurtoeslag.

Verhuizing: Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.

Verhuurder: Poort6 of diens rechtsopvolger.

Wisselwoning: Een tijdelijke woning voor de duur van de werkzaamheden aan de huurwoning, waarbij het onmogelijk is om in de huurwoning te verblijven.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1 Dit reglement is vastgesteld op 12-01-2018 door het bestuur van Poort6 na overleg met de gemeente (Bestuurlijk overleg wonen van 24 oktober 2017) waarin verhuurder actief is, te weten Gemeente Gorinchem en in overeenstemming met de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, te weten Huurdersvereniging Poort6 (HP6). Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum met een duur van 5 jaar. Dit reglement is van toepassing op projecten waarvoor nog geen eerste investeringsbesluit is vastgesteld op de ingangsdatum van het reglement en op projecten waarop Poort6 dit reglement van toepassing verklaard. Als partijen in goed overleg tot de conclusie komen dat een evaluatie van het reglement nodig is, dan wordt een evaluatie geagendeerd.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

3.1 Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van verhuurder die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of dringende werkzaamheden. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit de specifieke sociale paragraaf volgt.

3.2 Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit reglement wanneer zij:

- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
- in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;

- niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Verhuurder streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte te stellen van haar voornemen tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Verhuurder streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die verhuurder met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Verhuurder zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of dringende werkzaamheden.
- 4.2 De periode tussen bekendmaking van het besluit en de start van de werkzaamheden is 18 maanden bij sloop, 12 maanden bij renovatie en 6 maanden bij dringende werkzaamheden.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering dringende werkzaamheden

- 5.1 Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van dringende werkzaamheden zal de verhuurder deze werkzaamheden op redelijke termijn (ten minste 6 maanden voor de start van de werkzaamheden) aankondigen. Daarbij zal verhuurder de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om verhuurder in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als verhuurder hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste 10 wooneenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de verhuurder vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of dringende werkzaamheden te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst.

- 6.2 Verhuurder zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal verhuurder in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.
- 6.3 Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens dringende werkzaamheden uitgevoerd worden, zal verhuurder dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de verhuurder in haar voorstel duidelijk maken:
- welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken,
 - en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden. Indien deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, zal de verhuurder dit specificeren.
- 6.5 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in de sociale paragraaf reeds worden bepaald dat alle betrokken huurders de mogelijkheid hebben tot een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, teneinde hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan verhuurder, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 6.6 De afspraken die tijdens individuele gesprekken gemaakt zijn, worden schriftelijk vastgelegd en binnen drie weken door de verhuurder aan de huurder bevestigd. Afspraken zullen door de huurder voor kennisgeving getekend worden. Tijdens het gesprek komt onder andere het volgende aan de orde:
- het nader informeren van de huurder over het besluit tot renovatie door de verhuurder;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
- 6.7 In haar voorstel zal de verhuurder aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.

Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop

7.1 Sloop is mogelijk na beëindiging van de huurovereenkomst. Beëindiging van de huurovereenkomst is mogelijk met instemming van de huurder ofwel indien de rechter op vordering van de verhuurder bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.

7.2 Verhuurder zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, desgewenst gevolgd door persoonlijk contact.

7.3 In het gesprek kan onder meer, aan de hand van de aard van het plan, het volgende aan de orde komen:

- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop of renovatie door de verhuurder;
- het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
- het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
- het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
- het inventariseren van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

De afspraken die tijdens de individuele gesprekken gemaakt zijn, worden schriftelijk vastgelegd en door verhuurder aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor kennisgeving getekend worden.

7.4 Verhuurder zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

8.1 Verhuurder stelt een contactpersoon aan, die gedurende het proces van herhuisvesting, sloop of renovatie het aanspreekpunt voor de huurder is. De verhuurder zorgt voor een communicatieaanpak die is toegesneden op het project. De communicatieaanpak is een nadere

afweging per project en vormt een onderdeel van de sociale paragraaf. In de sociale paragraaf worden ook nadere afspraken gemaakt over contact buiten kantooruren.

Artikel 9 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

9.1 In geval van sloop dient huurder de woning leeg aan verhuurder op te leveren.

Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in de sociale paragraaf vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of verhuurder, na de in de sociale paragraaf vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd:

- als de woning in de aanloop van de sloopdatum nog tijdelijk zal worden verhuurd: conform de normale opleveringseisen bij mutatie: in verhuurbare staat;
- als de woning niet meer wordt verhuurd: minder streng dan normale eisen bij mutatie, maar wel bezemschoon en leeg.

Een nadere omschrijving van de opleverstaat (o.a. over nutsvoorzieningen e.d.) zal in de sociale paragraaf opgenomen worden.

9.2 In het geval van dringende werkzaamheden of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat zal in de sociale paragraaf duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan verhuurder dient op te leveren.

9.3 In geval van dringende werkzaamheden of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in de sociale paragraaf duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Leeswijzer voor vervangende huisvesting:

Afhankelijk van de situatie heeft de huurder wel of geen recht op vervangende huisvesting:

- Dringende werkzaamheden: huurder heeft geen recht op vervangende huisvesting. Poort6 kan besluiten een rustruimte aan te bieden. Zie art. 10.2.

- Renovatie
 - Mogelijk in bewoonde staat: huurder heeft geen recht op vervangende huisvesting. Poort6 kan besluiten een rustruimte aan te bieden. Zie art. 10.2.
 - Niet mogelijk in bewoonde staat: Huurder heeft recht op tijdelijke vervangende huisvesting, zie art. 11.
- Sloop: huurder heeft recht op permanente herhuisvesting, zie art. 12.

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 10.1 Bij dringende werkzaamheden, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan de huurder wettelijk gezien geen aanspraak maken op een aanbod van verhuurder voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de uitgangspunten zoals hieronder beschreven. Bij dringende werkzaamheden die niet mogelijk zijn in bewoonde staat, worden nadere afspraken gemaakt in de sociale paragraaf. Wettelijk gezien heeft de huurder geen recht op vervangende huisvesting bij dringende werkzaamheden, maar de verhuurder zal zich inspannen voor een oplossing. Afspraken over eventuele vervangende huisvesting zullen niet dezelfde orde van grote hebben als bij renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat. Echter, het is in het belang van zowel huurder als verhuurder dat er wordt gezocht naar een passende oplossing. De verhuurder is medeverantwoordelijk voor een passende oplossing / maatwerkafspraken.
- 10.2 Bij dringende werkzaamheden en renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, worden nadere afspraken gemaakt over hoe de woning door aannemer wordt achtergelaten aan het einde van een werkdag. In de sociale paragraaf wordt aangegeven of en in hoeverre er gebruik gemaakt kan worden van ruimtes (keuken, toilet, douche, etc.).
- 10.3 Voor huurders die te maken krijgen met een renovatie of dringende werkzaamheden in hun woning in bewoonde staat en die vanwege hun (medische) situatie niet in de woning kunnen blijven, zal bekeken worden of een passende oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van een rustruimte, aangeboden kan worden. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
- De huurovereenkomst van de te renoveren / te onderhouden woning blijft doorlopen;
 - Gebruik van de ruimte is gebonden aan een maximum aantal dagen, gerelateerd aan de renovatiewerkzaamheden. Voor gebruik van de ruimte wordt een 'om niet' gebruiksovereenkomst opgesteld;
 - De geldende regels rondom toewijzing gelden niet voor het aanbieden van een rustruimte.
 - In een rustruimte kan niet worden overnacht.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

- 11.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Verhuurder zal proberen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen.
- 11.2 Het huurcontract van de huurder blijft van kracht, Voor het gebruik van de wisselwoning wordt geen nieuwe huurprijs vastgesteld, de huidige huur die de huurder betaalt voor de te renoveren woning blijft gelden. De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.
- 11.3 Uitrusting wisselwoning
Een wisselwoning is standaard gestoffeerd en gemeubileerd, met uitzondering van bedden. Poort6 zorgt voor een tv-aansluiting en –signaal en in bepaalde gevallen ook voor een internetaansluiting (dit is maatwerk en wordt per geval bekeken). Overige inventaris zoals kook- en eetgerei, computer, etc. (losse spullen) dient de huurder zelf mee te nemen.
- 11.4 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in oorspronkelijke staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak op kan maken.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

NB: dit artikel gaat over één verhuisbeweging: de herhuisvesting bij sloop (de uithuisplaatsing).

- 12.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten wordt vanuit zijn of haar huurwoning (de sloopwoning) met voorrang (via de urgentieregeling) naar permanente huisvesting begeleid. Daarbij wordt rekening gehouden met de geldende toewijzingscriteria. De verhuurder draagt zorg voor een passende toewijzing. Waar nodig zal de verhuurder zich inspannen voor maatwerkoplossingen. De verhuurder zal in ieder geval een aanbod doen richting de huurder, ongeacht het inkomen. De corporatie maakt hierbij gebruik van de wettelijke mogelijkheden ten aanzien van de 80-10-10-regel.

- 12.2 De huurder heeft geen recht op terugkeer en heeft dan ook geen voorrang bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. De huurder kan wel meedoen in het reguliere proces van toewijzing. In de sociale paragraaf worden eventuele nadere afspraken gemaakt over inspanningsverplichtingen om, indien mogelijk, terugkeer in nieuwbouwwoningen te bevorderen.
- 12.3 Huurders die vanwege sloop of renovatiewerkzaamheden een andere woning buiten de wijk hebben aanvaard en die niet kunnen aarden in hun nieuwe leefomgeving, kunnen gedurende één jaar na hun verhuizing een aanvraag indienen voor terugkeer naar een woning in hun oude wijk. De verhuurder zal zich inspannen voor maatwerkoplossingen. Spijtoptanten die gebruik maken van deze regeling kunnen bij terugkeer in de buurt geen aanspraak maken op alle overige bepalingen uit dit sociaal statuut.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat verhuurder in het tweede investeringsbesluit tot sloop besloten heeft, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 13.2 Verhuurder kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
- 13.3 Verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van het tweede investeringsbesluit tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Verhuurder houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van twaalf maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.

- 13.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.
- 13.5 Verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van het tweede investeringsbesluit tot sloop geen huurverhoging toepassen.

Artikel 14 - leefbaarheid

- 14.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Verhuurder zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien. Dit wordt nader uitgewerkt in de sociale paragraaf.
- 14.2 In geval van overlast overlegt de verhuurder met politie en gemeente over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd met politie, gemeente, en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid.

5. Vergoedingen

Leeswijzer voor vergoedingen:

Of de huurder aanspraken heeft op vergoedingen, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van de situatie. De verhuurder zal de huurder in het licht van die omstandigheden in de sociale paragraaf een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden.

- Ongemakkenvergoeding: de huurder zal in beginsel de overlast moeten dulden. Bij extreme overlast, naar oordeel van de verhuurder, is eventueel een vergoeding beschikbaar. Zie art. 16.
- Verhuiskostenvergoeding: deze vergoeding is verplicht indien een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatie of sloop van het gehuurde. Zie art. 17 en 18.
- ZAV-vergoeding: er is geen recht op een vergoeding voor de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen. Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open. Zie art. 19
- Huurgewenning: de huurders met een inkomen net boven de inkomensgrens voor huurtoeslag kunnen onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Zie art. 20.

- Overige vergoedingen: bij dubbele huur: maximaal eenmaal de maandhuur en vergoeding bij schade. Zie art. 21.
- Hulp in natura: beschikbaar stellen van middelen en materialen bij verhuizing. Zie art. 21.

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

- 15.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de verhuurder. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van de situatie. Verhuurder zal huurder in het licht van die omstandigheden in de sociale paragraaf een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de hieronder gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hieronder gespecificeerde vergoedingen.
- 15.2 Verhuurder is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 15.3 Voor zover de in de sociale paragraaf opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in de sociale paragraaf verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens verhuurder.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

- 16.1 Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit reglement ziet gaat voor de huurder naar zijn aard gepaard met overlast en mogelijk kosten in verband met bijvoorbeeld het vernieuwen van de stoffering. Voor de eventuele overlast, kleine beschadigingen door de uitgevoerde werkzaamheden en herinrichtingskosten kan de verhuurder in het de sociale paragraaf een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.
- 16.2 Van de huurder kan gevergd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Verhuurder kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, in het

bijzonder de aard van de werkzaamheden, afhangen, een en ander naar het oordeel van de verhuurder.

16.3 Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten als hierna gespecificeerd, zoals het geval is bij onderhoud of renovatie in bewoonde staat, hebben in sommige gevallen wel te maken met herinrichtingskosten na werkzaamheden in hun woning. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. Verhuurder zal in de betreffende sociale paragraaf bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding.

16.4 Huurder kan aanspraak maken op een ongemakkenvergoeding voor het ongemak dat hij ondervindt tijdens de werkzaamheden die langer dan 1 dag duren. Dit is het geval als er sprake is van verminderd gebruiksgenot van de woning:

- a. sanitair en tegelwerk van de badkamer worden vervangen;
- b. sanitair en tegelwerk van het toilet worden vervangen;
- c. het keukenblok en het tegelwerk worden vervangen;
- d. de kozijnen worden vervangen of er ingrijpende werkzaamheden aan de kozijnen plaatsvinden;
- e. de bestaande woning wordt uitgebreid met een aan- of opbouw;
- f. de dakconstructie (zowel de dakplaten als de dakbedekking) van de woning wordt vervangen;
- g. er asbestsanering in de woning plaatsvindt waardoor de woning of een deel ervan afgesloten moet worden en daardoor tijdelijk niet bereikbaar is;
- h. overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakkenniveau; ter beoordeling aan verhuurder.

Verhuurder onderscheidt drie ongemakkenniveaus (prijspeil 1 januari 2017, jaarlijks achteraf te indexeren op basis van de consumentenprijsindex van het CBS).

Ongemakkenniveau 1:

De huurder ontvangt een vergoeding van € 50 per week. Dit niveau is van toepassing als een van de bovengenoemde werkzaamheden wordt verricht in of aan de woning.

Ongemakkenniveau 2:

De huurder ontvangt een vergoeding van € 75 per week. Dit niveau is van toepassing als twee van de bovengenoemde werkzaamheden worden verricht in of aan de woning.

Ongemakkenniveau 3:

De huurder ontvangt een vergoeding van € 100 per week. Dit niveau is van toepassing als drie of meer van de bovengenoemde werkzaamheden worden verricht in of aan de woning. Verhuurder maakt de vergoeding na oplevering van de werkzaamheden over.

De vergoeding per week wil zeggen:

Eén week is tussen 2 en 7 dagen. Twee weken is tussen 8 en 14 dagen. Etc.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 17.1 Indien tijdelijk verblijf elders noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 17.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in de sociale paragraaf dat ziet op de renovatiewerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag. Waar het onzelfstandige woonruimte betreft is het door minister vastgestelde bedrag niet van toepassing; evenmin is dit leidend voor de in de sociale paragraaf vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken.
- 17.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in de toepasselijke sociale paragraaf, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 17.4 In de sociale paragraaf kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 18.1 Indien een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 18.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in de sociale paragraaf dat ziet op de sloopwerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.

Artikel 19 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 19.1 Huurders die zelf aangebrachte voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop. Voor de omgang met ZAV's zal rekening gehouden worden met het geldende ZAV-beleid van de verhuurder.
- 19.2 In het geval van sloop, renovatie of dringende werkzaamheden van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder in beginsel geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Er bestaat wel recht op een vergoeding voor door de huurder aangebrachte voorzieningen indien:
- de voorzieningen zijn aangebracht na schriftelijke toestemming door de woningcorporatie en er op dat moment nog geen eerste investeringsbesluit was voor sloop, renovatie of dringende werkzaamheden; en
 - er is afgesproken dat er een vergoeding betaald wordt. Indien destijds geen vergoeding is afgesproken, is daar bij sloop, renovatie of dringende werkzaamheden ook geen sprake van.
- 19.3 Indien een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en die passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.

Artikel 20 - Huurgewenning bij sloop

- 20.1 Indien de huurder ten gevolge van sloop van het gehuurde een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat de verhuurder het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert.
- 20.2 In de sociale paragraaf kan worden opgenomen of een huurgewenningsregeling op het project van toepassing is.
- 20.3 In het geval er een huurgewenningsregeling in de sociale paragraaf opgenomen wordt, zullen de volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:
- het inkomen van het huishouden volgens de inkomensverklaring is hoger dan de inkomensgrenzen zoals jaarlijks vastgesteld in de Wet op de Huurtoeslag (eenpersoonshuishouden: € 22.100, meerpersoonshuishouden: € 30.000; peiljaar

2016) en bedraagt op jaarbasis niet meer dan de EU inkomensgrens (€ 35.739; peiljaar 2016).

- het vermogen van het huishouden op het aanslagbiljet is niet meer dan het maximaal vermogen zoals toegestaan bij huurtoeslag (zonder toeslagpartner €24.437; met toeslagpartner €48.874; peiljaar 2016)
- de huurgewenningsregeling geldt voor maximaal 3 jaar en wordt in de afbouwende termijnen berekend (1e jaar 75%, 2e jaar 50% en 3e jaar 25%).
- er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet ten minste € 50,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs. De subsidiabele huurprijs van de nieuwe woning is niet hoger dan de huurliberalisatiegrens (€ 710,68; peiljaar 2016).
- de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur.

20.4 Om in aanmerking te komen voor de huurgewenningsregeling moet de huurder zelf het initiatief nemen voor een aanvraag. Hierbij is de overlegging van een recent aanslagbiljet van alle bewoners op dat adres, vereist. Indien de huurder binnen de 3-jaarstermijn opnieuw verhuist, vervalt de tegemoetkoming.

Artikel 21 - Overige vergoedingen en hulp in natura

21.1 Voor schade aan de zaken van de huurder is het bepalend wie daarvoor aansprakelijk is. Dat hangt af van de omstandigheden van het geval. In geval van een schadevergoeding kan er geen dubbeling optreden met de vergoedingen zoals benoemd in artikel 16 tot en met 20.

21.2 Verhuurder kan een huurder die in verband met sloop naar een andere woning verhuist, een regeling aanbieden voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. Deze regeling houdt in dat de huurder maximaal 1 maand geen dubbele huur hoeft te betalen. Of huurders voor deze regeling in aanmerking komen wordt in de sociale paragraaf bepaald.

21.3 Verhuurder kan ouderen en zorgbehoevenden ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld in de vorm van hulp bij verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor. In de betreffende sociale paragraaf zal worden opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken, en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

6. Slotbepalingen

Artikel 22 - Geschillenregeling

- 22 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar verhuurder bij aangesloten is. Indien een of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van deze klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is, ook als het advies naar mening van de geschillencommissie bindend zou zijn.

Artikel 23 - Hardheidsclausule

- 23.1 Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.
- 23.2 De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.