

Kaderreglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het 'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'. Een verplicht onderdeel van dat reglement vormt de hoogte van de verhuiskostenvergoedingen bedoeld in artikel 7:220 lid 5 BW (renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat) en artikel 7:275 lid 1 BW (opzegging op grond van dringend eigen gebruik of verwezenlijken bestemmingsplan). De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van dit reglement. Dat is bewust zo. De context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvinden zal van regio tot regio kunnen verschillen. De Woningwet schrijft dan ook voor dat de verhuurder over haar reglement dient te overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is.

Dit kaderreglement geeft dan ook geen (niet-onderhandelbare) set voorschriften die te allen tijde zullen gelden. Wat dit Kaderreglement vooral beoogt, is een opsomming te geven van de onderwerpen waarvan wij (Het Gooi en Omstreken en huurdersorganisatie HGO) vinden dat die geregeld zouden moeten worden in een projectspecifiek sloopreglement, waarbij er per onderwerp suggesties gedaan worden. Bij het vaststellen van de uiteindelijke reglement per project zal Het Gooi en Omstreken rekening moeten houden met de plaatselijke omstandigheden, de input van haar huurders en van de gemeenten waarin zij werkzaam is.

Omdat het reglement voor alle woningen van Het Gooi en Omstreken geldt, heeft dit het karakter van een kaderreglement, in die zin dat voor specifieke projecten nadere afspraken nodig blijven, zoals de specifieke afbakening van het projectgebied en de peildatum vanaf welk moment de huurder concreet afspraken aan het reglement kan ontlenen. Dit gebeurt in een zogeheten planbesluit.

Tenslotte moet in acht worden genomen dat dit kaderreglement een invulling vormt op de wettelijke regels inzake sloop, renovatie en (groot)onderhoud die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen. Deze wettelijke regels beschrijven de rechten en plichten van huurders en verhuurders in deze context, en deze regelingen zijn in feite reeds volledig. In de meeste gevallen zijn regels van semi-dwingend recht, wat wil zeggen dat er niet in het nadeel van de huurder (maar wel in diens voordeel) van kan worden afgeweken. Met deze wettelijke basis is een uitgebreid reglement geen noodzaak; terugvallen op de wettelijke basis is altijd mogelijk. In het navolgende zal middels cursieve opmerkingen in de tekst worden aangegeven wat de wettelijke basis vormt. Die



opmerkingen zijn ter informatie en vormen geen onderdeel van de eigenlijke tekst van het reglement.

Inhoudsopgave

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



1. Algemene bepalingen

Opmerking:

Over dit reglement moet overleg gevoerd worden met het college van B&W van de gemeenten waar verhuurder feitelijk werkzaam is en de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau (na aanneming van de Veegwet). Dit voorgeschreven overleg wil niet zeggen dat gemeente en/of huurdersorganisatie instemmingsrecht hebben en zonder hun medewerking geen reglement tot stand kan komen. Noch uit de Woningwet, noch uit de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv) volgt dit.

De wetgever lijkt geen oog te hebben gehad voor het feit dat de context bij sloop/renovatie/groot onderhoud niet alleen per regio kan verschillen, maar ook bij dezelfde verhuurder naar gelang het project. Dat maakt één modelreglement voor alle projecten onmogelijk. Daarom is er voor gekozen om uit te gaan van een overkoepelend reglement dat wordt uitgewerkt in specifieke planbesluiten. In de geest van de Woningwet en de Wohv (Wet op het overleg huurders verhuurder) zal over een specifiek planbesluit ook overleg gevoerd moeten worden met de colleges van B&W en de huurdersorganisatie. Ook daarvoor geldt: recht op overleg staat niet gelijk aan een instemmingsrecht.

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

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;

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;

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 of gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.



<u>Groot onderhoud:</u>	het uitvoeren van dringende onderhouds- of vervangingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau (ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud);
<u>Gemengd project:</u>	een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.
<u>Planbesluit:</u>	het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit modelreglement afgeweken, maar zal worden vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> - 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 projectplanning (met data en duur van de projectfasen en/of werkzaamheden); - de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend; - Project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen. <p>Na overleg 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, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld en aan de betreffende huurders worden meegedeeld.</p>
<u>Huurder:</u>	alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, 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.
<u>Huurdersorganisatie:</u>	huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken (HGO) en/of de actieve bewonerscommissie
<u>Verhuurder:</u>	woningcorporatie Het Gooi en Omstreken
<u>Verhuizing:</u>	Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning.



Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

2.1 Dit reglement is vastgesteld op 31 januari 2017 door het bestuur van stichting woningcorporatie Het Gooi en Omstreken (hierna te noemen “verhuurder”) na overleg met de colleges van B en W van de gemeente(n) waarin verhuurder actief is, te weten: Baarn, Blaricum, Bunschoten, Gooise Meren, Hilversum en Wijdmeren en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, HGO. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

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

Opmerking:

Dit hoofdstuk ziet (in belangrijke mate) op de communicatie met de huurders over de plannen. Hoe ingrijpender de plannen, hoe belangrijker het is om de huurders hier goed van op de hoogte te stellen en te blijven houden. Juist hier zal, voorafgaand aan het vaststellen van dit reglement en ieder planbesluit, goed over overleg moeten worden gevoerd met de huurdersorganisatie. De gesuggereerde regeling hieronder gaat uit van een steeds intensievere communicatie naarmate de gevolgen (juridisch en feitelijk) groter worden voor de huurder, oplopend van onderhoud tot sloop.

Artikel 4 - Procedure algemeen

4.1 Verhuurder streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens 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

¹Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de 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.

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 huurdersorganisaties heeft gesloten. Verhuurder zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud en aan de betreffende huurders mededelen.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

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 (groot) planmatig onderhoud, zal verhuurder deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal verhuurder de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden en aan de betreffende huurders mededelen.

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 woonegelegenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de verhuurder vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders schriftelijk met het voorstel instemt. Indien er individuele gesprekken plaatsvinden worden de afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken schriftelijk vastgelegd en door verhuurder aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

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 onderhoudswerkzaamheden 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 verhuurder dit specificeren.



- 6.5 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het planbesluit reeds worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden teneinde hun wensen te inventariseren. Hiertoe kan verhuurder, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook nadien besluiten.
- 6.6 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.
- 6.7 Zodra verhuurder gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop

7.1 Sloop is ofwel 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, gevolgd door een persoonlijk gesprek – telefonisch of desgewenst in de vorm van een huisbezoek.

7.3 In het gesprek zal onder meer 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.

Alle afspraken gemaakt tijdens de individuele gesprekken worden schriftelijk vastgelegd en door verhuurder aan huurder bevestigd, en zullen door huurder voor akkoord getekend worden.

7.4 Verhuurder zal huurder met informatie en tips ondersteunen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om

middels een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal verhuurder hier op wijzen en huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie.

7.5 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 één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie het vaste aanspreekpunt voor de huurder zijn. De contactpersoon zal, indien dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder voeren en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.

8.2 De contactpersoon van de verhuurder houdt voor de huurders periodiek en op vaste tijden een spreekuur. Dit spreekuur wordt gehouden in een ruimte in het projectgebied. Er is tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, gedurende de gebruikelijke kantooruren van verhuurder, een telefoonnummer open voor vragen en klachten van de huurders.

8.3 De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan. Bewoners van omringende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, of waar geen groot onderhoud plaatsvindt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

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

9.1 Ingeval 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 het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontlenen 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 het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd:

- bezemschoon;
- leeg;
- boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden;

9.2 In het geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het planbesluit 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 groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het planbesluit 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

Opmerking:

Op grond van de wet is de verhuurder nimmer verplicht om vervangende huisvesting aan te bieden. In geval een huurder als gevolg van de aard van de werkzaamheden en/of zijn persoonlijke omstandigheden gedwongen is (al dan niet tijdelijk) te verhuizen, geldt in grote lijnen het volgende:

- Een noodzakelijke verhuizing ten gevolge van dringende werkzaamheden schept geen bijzondere rechten voor de huurder. Wel zou een huurder eventueel aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering (artikel 7:207 BW) of schadevergoeding (artikel 7:208 BW), maar dat is enerzijds zeker geen automatisme, terwijl dit anderzijds rechtsgeldig door verhuurder kan worden uitgesloten omdat artikel 7:220 lid 1 van regelen recht is.

- Bij renovatie waarvoor verhuizing noodzakelijk is, is het uitgangspunt van de wetgever dat de huurder daarin zelf kan voorzien met de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

- Voor sloop geldt dat de wet voorschrijft dat moet blijken dat er passende woonruimte voor de huurder beschikbaar is. Dat hoeft geen woonruimte bij de verhuurder te zijn, en de verhuurder is ook niet verplicht zelf andere woonruimte aan te bieden. 'Passend' is daarbij niet hetzelfde als 'gelijkwaardig'. Afhankelijk van de omstandigheden kan passend ook een andersoortige woning dan de huidige zijn. Ook hier geldt weer dat de huurder daarin zelf kan voorzien met de verhuiskostenvergoeding.

Waar het zelf aanbieden van (tijdelijke) vervangende woonruimte dus niet verplicht is, wordt dit nog wel eens geregeld in bestaande sociaal plannen. Hieronder wordt een suggestie voor een regeling gegeven, welke uiteindelijk in overleg met de huurdersorganisatie tot stand zal moeten komen.

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

10.1 Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder 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, alsmede voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de volgende uitgangspunten.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

11.1 De huurder die vanwege renovatie zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Verhuurder zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen.

11.2 Voor het gebruik van de wisselwoning is huurder een huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woning. 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 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in goede 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 kan maken.

11.4 De huurder die vanwege renovatie zijn woning moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

12.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, krijgt voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Huurder zal alsdan wel aan de geldende toewijzingscriteria met betrekking tot huishoudinkomen en gezinssamenstelling moeten voldoen.

12.2 Toewijzing van de nieuwbouwwoningen gebeurt, met inachtneming van de geldende toetsingscriteria (*toelichting op de toetsingscriteria nader in te vullen door de verhuurder*)

12.3 Een huurder die opteert voor terugkeer in het projectgebied heeft recht op een tijdelijke huisvesting in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De tijdelijke huisvesting bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan. De tijdelijke huisvesting is passend volgens de Huisvestingsverordening, en voor huurder passend volgens de Woningwet.

12.4 Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, dient hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede 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 kan maken.



12.5 Een huurder die niet opteert voor terugkeer in het projectgebied krijgt voorrang als herstructureringskandidaat boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente, mits voldaan wordt aan de inkomenseisen en de in de gemeente geldende Huisvestingsverordening dit mogelijk maakt, en binnen de eventuele beperkingen die de Huisvestingsverordening daaraan stelt. Indien er geen Huisvestingsverordening van kracht is, of indien deze geen urgentie toekent aan herstructureringskandidaten, zal verhuurder, binnen de mogelijkheden die zij daartoe heeft, huurder voorrang verlenen bij de toewijzing van vrijkomende woningen in haar bezit die buiten het projectgebied gelegen zijn.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

13.1 Vanaf het moment dat verhuurder in een planbesluit 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 een planbesluit 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 zes 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.

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.

14.2 In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling en vandalisme 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

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 het geval. Verhuurder zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak op 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 het planbesluit opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het planbesluit 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

Opmerking:

De aanspraken van huurders uit hoofde van huurprijsvermindering (7:207 BW) en schadevergoeding (7:208 BW) hangen af van de aanwezigheid van een gebrek. Grootonderhoud en renovatie vormen op zichzelf geen gebrek, dus de overlast en andere nadelen die daarvan het gevolg zijn, leiden in de regel niet tot aanspraken van de huurder. Onder omstandigheden kan dat echter anders liggen. Daarnaast kan het aanbieden van een overigens onverplichte vergoeding nuttig zijn om anders onwillige huurders mee te krijgen zonder daar nog duurdere procedures voor te hoeven voeren. In overleg met de

huurdersorganisatie zal per planbesluit geoordeeld moeten worden of en in hoeverre een ongemakkenvergoeding op zijn plaats is. Bij een eventuele tegemoetkoming voor herinrichtingskosten zal (een gemiddelde) restwaarde, dus rekening houdend met afschrijving, het uitgangspunt moeten zijn.

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 en herinrichtingskosten kan de verhuurder in het planbesluit 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 het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

Opmerking:

De verhuiskostenvergoeding bij renovatie, geregeld in artikel 7:220 lid 5-7 BW, is van dwingend recht, zo heeft de Hoge Raad op 22 april 2016 vastgesteld. Dat wil zeggen dat verhuurder hiervan niet ten nadele van de huurder kunnen afwijken. Het is evenwel belangrijk om in het oog te houden dat de vergoeding slechts verplicht is als de verhuizing noodzakelijk is wegens renovatie. In geval van een gemengd project is de wettelijke verhuiskostenvergoeding derhalve niet verschuldigd als de eventuele noodzaak tot verhuizen niet het gevolg is van werkzaamheden die als renovatie gelden, maar van werkzaamheden die als (groot) onderhoud kunnen worden beschouwd.

17.1 Indien een verhuizing 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 het planbesluit 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 het planbesluit 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 het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.

17.4 In het planbesluit 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

Opmerking:

De vergoeding bij sloop is eveneens van dwingend recht. Wel mag een eventuele verhuiskostenvergoeding van de gemeente in mindering gebracht worden.

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 het planbesluit 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)

Opmerking:

Dit is een onverplichte vergoeding. Op grond van de wet heeft een huurder slechts in een beperkte mate recht op een vergoeding voor ZAV's bij het einde van de huurovereenkomst, en is dat in ieder geval niet zo bij sloop van het gehuurde. In dat geval is er namelijk geen sprake van een ongerechtvaardigde verrijking van de verhuurder door het achterlaten van de ZAV (deze wordt immers gesloopt), en zo'n verrijking van de verhuurder is wel één van de vereisten voor toekenning.

Voor het (tijdelijk) verwijderen van ZAV's om onderhoud of renovatie mogelijk te maken, geldt dat art. 7:242 lid 1 BW het mogelijk maakt dat de verhuurder contractueel (in de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden) alle risico's en kosten, die in verband met de ZAV gemaakt worden, bij de huurder legt. Is dit het geval, dan kan huurder geen aanspraak maken op een vergoeding voor de kosten die gepaard gaan met het verwijderen van een ZAV voor onderhoud/renovatie.

19.1 Huurders die zelf voorzieningen in hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.

19.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. 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.

19.3 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. 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 passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling,

Artikel 20 - Huurgewenning bij sloop

Opmerking:

Huurgewenning is een onverplichte vergoeding. Huurgewenning wordt van oudsher vaak in sociaal plannen opgenomen, maar kent geen wettelijke basis.

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. Deze compensatie wordt over de loop van tijd afgebouwd.

20.2 In het planbesluit kan worden opgenomen of een huurgewenningsregeling op het project van toepassing is, en zo ja, wat de looptijd van de huurgewenning is en welke compensatiepercentages daarbij gehanteerd worden.

20.3 In het geval er een huurgewenningsregeling in het planbesluit opgenomen wordt, zullen de volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:

- er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 25,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs;
- de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.



Artikel 21 - Overige vergoedingen en hulp in natura

Opmerking:

Het gaat hier om een restcategorie. Verhuurder zal in overleg met de huurdersorganisatie moeten bepalen of er meer vergoedingen aan de orde zijn voor een specifiek traject, of dat zijn diensten in natura (zoals hulp bij verhuizing) ter beschikking stelt. Hieronder zijn enkele regelingen opgenomen voor schade aan de zaken van huurder, compensatie van dubbele woonlasten en hulp in natura.

Voor de schade aan de zaken van de huurder is natuurlijk allereerst bepalend de vraag of verhuurder daarvoor aansprakelijk is. Dat hangt af van de omstandigheden van het geval, dus het planbesluit zal daarvoor een kader moeten schetsen. Bij vergoeding zal steeds restwaarde het uitgangspunt zijn.

Voor een compensatie van dubbele woonlasten geldt dat dit een onverplichte vergoeding is. Het voorkomen van dubbele lasten wordt van oudsher vaak in sociaal plannen opgenomen, maar kent geen wettelijke basis.

21.1 Verhuurder zal in het betreffende planbesluit een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die verhuurder laat uitvoeren.

21.2 Verhuurder kan een huurder die in verband met sloop naar een andere woning verhuist een compensatie aanbieden voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. Of huurders voor deze compensatie in aanmerking komen wordt in het planbesluit bepaald. Deze compensatie zal in geen geval hoger zijn dan éénmaal de maandhuur van de oude te slopen woning.

21.3 Verhuurder kan huurders 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 het betreffende planbesluit 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 de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.



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 Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die vanwege de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits verhuurder voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten

23.3 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.

