



Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud stichting Eemland Wonen

Versiedatum: 21 september 2021
Vastgesteld MT: 28 september 2021
Goedgekeurd RvC: 15 november 2021

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
1 Algemene bepalingen.....	5
2 Procedure en communicatie.....	6
3 Renovatie in bewoonde staat.....	8
4 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) en WMO voorzieningen.....	8
5 (Tijdelijke) nieuwe woning.....	9
6 Vergoedingen algemeen.....	10
7 Betaalbaarheid.....	11
8 Leefbaarheid woning en woonomgeving.....	12
9 Slotbepalingen.....	12

Inleiding

Algemeen

Stichting Eemland Wonen te Baarn heeft binnen haar woningbezit te maken met verschillende typen vastgoedprojecten. Het kan dan gaan om sloop, renovatie van of (groot) onderhoud aan woningen. Om de belangen van haar huurders, die met een (ingrijpend) project geconfronteerd worden, te waarborgen heeft Eemland Wonen een algemeen reglement sloop, renovatie en (groot) onderhoud opgesteld, welke van kracht is per 1 oktober 2021. Dit reglement is geldig tot de datum waarop deze door een nieuw reglement wordt vervangen.

Het reglement is van toepassing op huurders die een huurcontract voor onbepaalde tijd hebben en bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven en feitelijk in de woning woonachtig zijn. Huurders die om andere redenen hun huurwoning moeten verlaten kunnen geen aanspraak maken op rechten uit dit reglement. Denk dan bijvoorbeeld aan ontruimingen of ontbindingen die niets te maken hebben met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud.

Wet- en regelgeving

De regels in dit reglement zijn aanvullend of stemmen overeen met de bestaande wet- en regelgeving. Naast deze regeling blijven vanzelfsprekend alle wettelijke rechten en plichten van de huurders en de verhuurder van kracht. In dit reglement staan met name zaken die de verhuurder aanvullend op de wettelijke bepalingen wil regelen.

In dit reglement sloop, renovatie en (groot)onderhoud worden in afzonderlijke artikelen de volgende onderwerpen behandeld:

1. Algemene bepalingen
2. Procedures en communicatie
3. Renovatie in bewoonde staat
4. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) en Wmo-voorzieningen
5. (Tijdelijke) nieuwe woning
6. Vergoedingen
7. Betaalbaarheid
8. Leefbaarheid woning en woonomgeving
9. Slotbepalingen

1 Algemene bepalingen

Definities

- Huurovereenkomst: een overeenkomst betreffende zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder (in de zin van artikel 7:233 BW).
- Huurder: een natuurlijk persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.
- Verhuurder: een instelling die als verhuurder optreedt; in dit geval stichting Eemland Wonen.
- Sloop: sloop betekent het geheel afbreken van de woning.
- Renovatie: onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben.
- Ingrijpende renovatie: renovatie of woningverbetering waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat.
- Niet ingrijpende renovatie: renovatie of woningverbetering waarbij de woning tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is.
- Groot onderhoud: omvangrijk pakket van dringende werkzaamheden, waarbij onderdelen van de woning die versleten zijn, of niet meer goed functioneren hersteld of worden vervangen.
- Gemengd project: een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaat.
- Planbesluit: het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project. In dit besluit wordt vastgelegd:
 - Welke woningen vallen onder het project waardoor duidelijk wordt welke huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement biedt;
 - De peildatum;
 - Project-specifieke regelingen (zoals vergoedingen e.d.).
- Peildatum: dit is de datum waarop het sociaal plan voor een project in werking treedt, de peildatum wordt vastgesteld door de verhuurder.

Toepassingsgebied

Voor wie is dit reglement op van toepassing?

Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Eemland Wonen die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud.

Basisreglement

Dit reglement heeft het karakter van een basisreglement. Eemland Wonen stelt per project sloop, renovatie of (groot) onderhoud een specifiek sociaal plan op, als onderdeel van een planbesluit. Dit in afstemming met een vertegenwoordiging van huurders die vallen onder het betreffende planbesluit. Of in samenspraak met de Huurdersraad.

2 Procedure en communicatie

Procedure en communicatie bij sloop en renovatie

Informatie

De huurder krijgt van de verhuurder informatie waarin het voorstel voor de aanpak van de woning wordt beschreven. In het voorstel worden de concrete werkzaamheden in en aangaande de woning, de (voorlopige) planning van de uitvoering met datum voor de start en de indicatie wanneer de werkzaamheden klaar zijn omschreven. Als eventuele woningverbeteringen leiden tot een huurverhoging, worden deze gespecificeerd omschreven met de bijbehorende servicekosten en de daadwerkelijk voorgestelde huurverhoging.

Draagvlak

Voor het voorstel voor aanpak moet er aantoonbaar draagvlak bestaan onder de huurders voordat het plan doorgang kan vinden. Het draagvlak is aanwezig als ten minste 70% van de huurders instemt met het voorstel van de verhuurder. Het meten van draagvlak vindt plaats door de verhuurder door middel van een stemming tijdens een representatieve bewonersbijeenkomst of het ophalen van een schriftelijke instemming van 70% van de individuele huurders.

Op het moment dat 70% van de huurders instemt, wordt van alle huurders verwacht dat zij de verhuurder in de gelegenheid stellen om de werkzaamheden uit te voeren. Een draagvlakmeting is wettelijk nodig bij woningverbeteringen die vallen onder een renovatie. Voor groot onderhoud waarbij het gaat om vervangingen en/of herstellingen is dit niet van toepassing. Is er binnen een project sprake van deze twee typen werkzaamheden, dan wordt dit duidelijk in beeld gebracht.

Nadat de verhuurder het besluit tot sloop of renovatie heeft genomen, worden de huurders schriftelijk geïnformeerd over dit besluit. Zij krijgen daarbij ook informatie over de rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontleenen aan dit reglement.

Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal Eemland Wonen dit in haar voortel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.

Planning werkzaamheden

De minimale periode tussen bekendmaking van het besluit en de start van de werkzaamheden is

- 18 maanden bij sloop,
- 12 maanden bij ingrijpende renovatie
- 6 maanden bij niet ingrijpende renovatie.

Persoonlijk gesprek

De verhuurder maakt met ieder huishouden een persoonlijke afspraak om deze individueel te informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hen heeft.

- 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 nader informeren of en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen de huurder aanspraak kan maken.
- 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 de door de huurder Zelf Aangepaste Voorzieningen (ZAV) in de woning; een ZAV is pas een ZAV als deze is aangemeld en bekend is bij de verhuurder.
- Het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de maatschappelijke ondersteuning.
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
- De huurder mag zich laten bijstaan door een derde. Alle afspraken gemaakt tijdens dit gesprek, worden schriftelijk vastgelegd.

Algemene communicatie

De huurders worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het project. Bewoners van omliggende complexen en woningen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden, de planning en mogelijke overlast.

De verhuurder stelt een contactpersoon aan, die gedurende het proces van herhuisvesting, sloop of renovatie de vaste contactpersoon is van de huurder. De contactpersoon zal behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen die betrekking hebben op de sloop/renovatieplannen van de verhuurder.

Procedure en communicatie uitvoering (groot) onderhoud

De huurder stelt Eemland Wonen in de gelegenheid om onderhoud aan de woning te kunnen uitvoeren. In het geval van (groot) onderhoud, zal Eemland Wonen deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Hierbij worden de uit te voeren werkzaamheden omschreven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermeldt.

Eemland Wonen streeft ernaar om huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen. Een en ander binnen de kaders die daarvoor worden gegeven door de Wet op het overleg huurders verhuurders.

3 Renovatie in bewoonde staat

Overlast en schade

De verhuurder maakt afspraken met de aannemer zodat deze voorzorgsmaatregelen treft om de schades zoveel mogelijk te beperken. In ieder project wordt de huurder geïnformeerd over de te nemen voorzorgsmaatregelen om schade te voorkomen. Indien er tijdens de werkzaamheden toch schade ontstaat door toedoen van de werknemers van verhuurder, aannemers of onderaannemers, dan heeft de huurder recht op een schadevergoeding. De huurder regelt in dit geval de schadeclaim met de aannemer en deze zorgt voor de uitbetaling aan de huurder.

Bij voorkeur worden voorafgaand aan de start van de renovatiewerkzaamheden foto's en een omschrijving gemaakt van de staat van de woning, de buitenruimte en de inboedel.

Tijdelijke oplossingen

Op het moment dat de renovatie in bewoonde staat kan plaatsvinden, is verhuurder niet verplicht om tijdelijk vervangende huisvesting aan te bieden. Op het moment dat door de renovatiewerkzaamheden de huurder overdag niet goed kan verblijven in de woonruimte, kijken verhuurder en huurder samen naar mogelijke oplossingen voor dagopvang.

Indien een voorziening tijdelijk buiten gebruik is (denk aan een toilet en/of doucheruimte), kijken verhuurder en huurder samen naar mogelijke oplossingen. Bijvoorbeeld in een nabijgelegen woning of een mobiele variant van de voorziening die tijdelijk in/nabij de woning zelf geplaatst kan worden.

Als de huurder een deel van de woning moet ontruimen en de spullen kunnen niet tijdelijk worden opgeslagen in een andere ruimte in de woning, zorgt de verhuurder voor voldoende opslagruimte voor de spullen uit de woning.

4 Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) en Wmo-voorzieningen

Huurders die Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) in hun woning hebben aangebracht, mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaand aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.

De huurder heeft in het geval van sloop geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorziening (ZAV). Als huurder vindt dat dit voor hem onredelijk uitpakt, dan kan hij hier tegen bezwaar maken. Echter, alleen als het gaat om ZAV's die met toestemming van de verhuurder zijn aangebracht. Dit kan voorgelegd worden aan de Geschillencommissie Valleigebied e.o. (www.gcvalleigebied.nl).

Indien in de te renoveren of te slopen woning voorzieningen van de Wmo aanwezig zijn, dan worden deze in de nieuwe of gerenoveerde woning teruggeplaatst. Dit gebeurt zo nodig op basis van een nieuwe Wmo-aanvraag.

5 (Tijdelijke) nieuwe woning

Zoeken naar de nieuwe woning

De verhuurder zal de huurder met informatie en tips helpen bij het zoeken naar een nieuwe woning. Als dat op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is om met een urgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal dit ook duidelijk gemaakt worden aan de huurder. De huurder zoekt zelf met gebruikmaking van de urgentie via Woningnet een nieuwe woning. Als het de huurder niet lukt om zelf een woning te vinden, zal de verhuurder samen met de gemeente helpen bij bemiddeling. Deze bemiddeling vindt plaats vanaf drie maanden voorafgaand aan de datum waarop de woning leeg moet zijn.

Opzeggen huurcontract en achterlaten woning

De huurder die het huurcontract opzegt met ingang van een datum gelegen vóór de peildatum, levert de woning op in verhuurbare staat, conform de regels van de verhuurder en conform de wettelijke regels. De huurder mag geen vuil en huisraad achterlaten. De woning moet veilig zijn en wind- en waterdicht. De aansluitingen voor gas, elektra en water moeten intact zijn. Deze huurder kan verder geen aanspraak maken op de rechten uit dit reglement.

De huurder die het huurcontract opzegt met ingang van een datum ná de peildatum, laat de woning ten minste veilig en wind- en waterdicht achter. De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten. Eventuele aanvullende afspraken over de opleveringsvoorwaarden kunnen tussen huurder en verhuurder gemaakt worden.

Op het moment dat duidelijk wordt dat huurder definitief naar een andere woning moet verhuizen en niet kan terugkeren, zal de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen, waarbij ze de in het project afgesproken opzegtermijnen in acht neemt.

Wanneer er mogelijkheid voor de huurder is om na sloop terug te keren in een nieuwbouwwoning – binnen dit project, wordt de huurder hiervoor de mogelijkheid geboden. De huurder heeft dan recht op een woning die passend is. Dit is een woning waarvan de grootte past bij het aantal personen van het huishouden en waarvan de huur passend is bij het inkomen van het huishouden volgens de Woningwet.

Een huurder die niet terugkeert in het projectgebied, kan mogelijk voorrang krijgen op het woningaanbod. Dit op het moment dat de Huisvestingsverordening dit mogelijk maakt en wordt voldaan aan de inkomenseisen. Indien de Huisvestingsverordening geen urgentie toekent aan herstructureringskandidaten, dan zal de verhuurder binnen haar mogelijkheden voorrang verlenen bij de toewijzingen van vrijkomende woningen in haar bezit.

Wisselwoning

Voor de huurder die vanwege ingrijpende renovatie en/of sloop zijn woning langer dan één maand moet verlaten en na de renovatie wil terugkeren, wordt een wisselwoning geregeld. De verhuurder zorgt dat de wisselwoning schoon is, gestoffeerd, behangen en voorzien van verwarming. Wanneer de huur van de wisselwoning hoger is dan de huur van de oude woning, dan zal de netto huur van de oude woning gelden als huur voor de wisselwoning. Daarnaast betaald de huurder servicekosten voor het gebruik van de wisselwoning.

De wisselwoning moet door de huurder schoon worden opgeleverd. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, wordt de schade door de huurder vergoed.

Een huurder die kan terugkeren in het projectgebied heeft recht op een tijdelijke woning in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De huurder behoudt bij terugkeer naar de woning zijn opgebouwde inschrijfduur bij Woningnet.

6 Vergoedingen algemeen

Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief moet verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van huurder op vergoedingen. Of dit het geval is en zo ja, hangt af van de omstandigheden per geval en per project.

Als er bij de huurder nog sprake is van een huurschuld of iets dergelijks, kan de verhuurder de eventuele financiële vergoedingen waar huurder recht op heeft hiermee verrekenen. Als huurder niet meewerkt aan de uitvoering van de werkzaamheden en/of anderzijds, dan kan hij daarmee het recht op eventuele bovenwettelijke vergoedingen verliezen. Het gaat hier dan om situaties waar de huurder niet naar redelijkheid meewerkt.

Typen vergoedingen

Ongemakkenvergoeding

Per project kunnen er afspraken worden gemaakt over een eventuele ongemakkenvergoeding. Een bewonersvertegenwoordiging kan samen met de verhuurder per project kijken of een ongemakkenvergoeding op zijn plaats is. Het gaat hier om de mate van het ongemak wat is ondervonden door de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning.

Een vergoeding van de onkosten voor de herinrichting van de woning na de uitvoering van werkzaamheden kunnen hier ook onder geschaard worden. Denk dan aan kosten voor het vernieuwen of aanpassen van stoffering. Hierbij houdt men rekening met de taxatie van de vervangingswaarde of aanpaskosten. Dit type tegemoetkoming is van toepassing in het geval van onderhoud of renovatie in bewoonde staat. De hoogte van de tegemoetkoming zal in principe voor iedere huurder hetzelfde zijn.

Regeling voor schade of kleine herstelwerkzaamheden

Er kunnen tijdens de uitvoering schades voorkomen ontstaan tijdens of ten gevolge van de werkzaamheden. Hiervoor is de volgende regeling van toepassing: wanneer onderhouds- of renovatiewerkzaamheden in de woning worden uitgevoerd, kan de huurder geconfronteerd worden met kleine herstelwerkzaamheden of schades. Hieronder wordt een onderscheid gemaakt naar voorziene herstelwerkzaamheden en onvoorziene schades.

Wanneer ten gevolge van de noodzakelijke werkzaamheden aan de woning kleine herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze uitgevoerd door de uitvoerende partij. Hierbij valt te denken aan herstellingen aan vloer- of wandafwerkingen, bijvoorbeeld het boren van gaten. In principe wordt uitgegaan van een standaardafwerking. Er wordt geen specifieke vergoeding uitgekeerd.

Er kan ook schade ontstaan doordat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per ongeluk schade wordt toegebracht aan het interieur. De huurder dient de schade binnen twee werkdagen schriftelijk te melden aan de verhuurder door middel van een daarvoor bestemd formulier. De verhuurder handelt deze schade verder af met de huurder en de aannemer.

Verhuiskostenvergoeding bij renovatie en sloop

Wanneer een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van een renovatie of sloop, zal de verhuurder de huurder een verhuiskostenvergoeding aanbieden. De hoogte van deze vergoeding is wettelijk vastgesteld op grond van artikel 7:220 lid 5-7 BW. Verhuurder kan hier niet ten nadele van de huurder in afwijken. Deze verhuiskostenvergoeding is niet van toepassing daar waar het gaat om onzelfstandige woonruimte.

De huurder kan per renovatieproject slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten. Per project kan worden bepaald of een verhuiskostenvergoeding in twee of meerdere termijnen wordt uitbetaald aan de huurder. Indien huurder aanspraak maakt op de wettelijke verhuiskostenvergoeding, kan huurder geen verdere aanspraak maken in de kosten die gemoeid zijn met de verhuizing en de herinrichting van de woning.

De verhuurder kan (een deel van) de verhuiskostenvergoeding ook in natura uitbetalen of door hulp te bieden. Dit wordt samen met een bewonersvertegenwoordiging in het sociaal plan van het project vastgelegd. Als men hier niet uitkomt, kan de verhuurder hierover individuele afspraken maken met de huurders. De huurder moet schriftelijk toestemming vragen voor vergoeding in hulp of natura in plaats van (een deel van) de afgesproken financiële vergoeding.

7 Betaalbaarheid

Wanneer een huurder ten gevolge van sloop van de huurwoning een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning betekent 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.

Er zijn drie voorwaarden van toepassing bij de huurgewenning:

- Er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning, de nieuwe netto kale huurprijs moet ten minste € 25,- per maand hoger zijn dan de oude huurprijs.
- De huurgewenning is van toepassing op huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan de maximale huurprijs waarbij een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag.
- De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dit wil zeggen de huur na aftrek van de huurtoeslag en zonder rekening te houden met de 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 van de huurtoeslag overleggen.

Gedurende de periode dat de huurder zijn te verlaten woning huurt en de huur van zijn nieuwe huurwoning is ingegaan, betaalt de huurder de huur van de nieuwe woning. Er is dan sprake van een dubbele huurbetaling.

Huurprijsbevrozing

De huurprijs wordt bevroren voor de woningen die ingrijpend gerenoveerd of gesloopt worden op het moment van peildatum. De huurprijs wordt ook bevroren van woningen die volgens BW 7:207 in geval van vermindering van het huurgenot in aanmerking komen voor huurbevrozing.

8 Leefbaarheid woning en woonomgeving

Onderhoud na besluit tot renovatie en sloop

Vanaf het moment dat er een besluit is genomen om te renoveren of te slopen, worden er in de woning geen ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd. De verhuurder zorgt ervoor dat de woningen goed bewoonbaar blijven en dat de uitstraling van het complex geen verloedering in de hand werkt.

De verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van de plannen alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Vanaf zes maanden voor de daadwerkelijke sloop worden alleen noodreparaties uitgevoerd. De huurder blijft, totdat hij verhuist, verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dat nodig is, om te zorgen dat de woning veilig blijft.

Leefbaarheid omgeving

De verhuurder zorgt ervoor dat de woningen er zo bewoond mogelijk uitzien. De verhuurder, de gemeente en de huurders zorgen voor het schoonhouden van de omgeving. In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met de politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan.

9 Slotbepalingen

Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke geschillencommissie waar de verhuurder bij aangesloten is; de Geschillencommissie Valleigebied e.o. (www.gcvalleigebied.nl).

Hardheidsclausule

Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, dan kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken om in zijn geval van het reglement 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.

Deze regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die vanwege het planbesluit hun woning moeten verlaten, mits de verhuurder voorafgaand schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur.