

Omgangscode Herstructurering, renovatie & groot onderhoud

1 februari 2021 tot en met 31 december 2024

Een generieke regeling van rechten, plichten en omgangsvormen van huurders bij herstructurering, renovatie en groot onderhoud

Overeengekomen tussen Alwel en haar huurdersorganisatie HBV.

Geplande revisie: 01-01-2024



<lege pagina t.b.v. dubbelzijdig printen>

Inhoudsopgave

Omgangscode Herstructurering, renovatie & groot onderhoud	1
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1 Algemene uitgangspunten.....	6
2 Herstructurering	8
2.1 Algemene uitgangspunten.....	8
2.2 Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie	8
2.2.1 Communicatie	10
2.2.2 Leefbaarheid.....	10
2.3 Sociaal plan bij herstructureringsprojecten	11
2.3.1 Algemeen: procedure mededeling tot sloop	11
2.3.2 Procedure bij herhuisvesting	12
2.3.3 Verkoop van bestaande woningen (geen nieuwbouw)	14
2.3.4 Regelingen bij herstructurering	15
3 Groot onderhoud en renovatie	16
3.1 Algemene uitgangspunten.....	16
3.2 Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie	16
3.2.1 Procedure algemeen.....	16
3.2.2 Communicatie en informatieverstrekking	18
3.2.3 Leefbaarheid.....	18
3.3 Regelingen voor huurders bij renovatie en/of groot onderhoud.....	18
3.3.1 Tijdelijke huisvesting bij groot onderhoud en renovatie.....	19
3.3.2 Vergoedingsregelingen bij renovatie en groot onderhoud	20
3.3.3 Regeling voor ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat	20
3.3.4 Regeling voor verhuiskostenvergoeding bij renovatie	21
3.3.5 Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten bij groot onderhoud in bewoonde staat en renovatie in bewoonde staat	23
Bijlage 1 Begripsbepalingen	24
Bijlage 2 Huurgewenningsregeling.....	28
Bijlage 3 Financiële regelingen bij herhuisvesting.....	29
Bijlage 4 Maatwerk voor knelgroepen bij herstructurering.....	31
Bijlage 5 Ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat.....	32
Bijlage 6 Herinrichtingskosten bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat	34
Ondertekening.....	35

<lege pagina t.b.v. dubbelzijdig printen>

1. Inleiding

Voor u ligt de Omgangscode Herstructurering, Renovatie en Groot Onderhoud voor de huurders van Alwel. Deze regeling is overeengekomen tussen deze corporatie en haar huurdersorganisatie.

Definities

Groot onderhoud betreft het uitvoeren van dringende onderhouds- en vervangingswerkzaamheden (artikel 7:220 lid 1 BW) op complexniveau. Dit wordt ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd. Dit ter onderscheid van dagelijks of niet planmatig onderhoud.

Renovatie betreft het verbeteren van het gehuurde met een toename van het woongenot. Dit als gevolg van vervangende nieuwbouw (van de hele woning) of een gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door een (fysieke) verandering of toevoeging.

Herstructurering is gericht op de verandering van de samenstelling van de woningvoorraad van een woongebied of –complex. De verandering kan betrekking hebben op de inrichting van het openbaar gebied, de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad en het voorzieningenaanbod (in de meest brede zin: van winkels tot opvoedingsondersteuning en werkgelegenheidsprojecten). De verandering is met name noodzakelijk in gebieden waar de huidige structuur aanleiding geeft voor een cumulatie van problemen. Die problemen hebben in het algemeen te maken met een onevenwichtige verdeling van o.a. woonkwaliteit en arbeidsmarktperspectieven. De verandering van de samenstelling van de woningvoorraad moet bijdragen aan een verbetering van die verdeling en dus aan een “ongedeelde stad”.

Een gemengd project dat meerdere werkzaamheden bevat, kan 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.

Elk project is uniek

Elke project m.b.t. herstructurering, sloop, renovatie en groot onderhoud is uniek - *per regio maar ook bij eenzelfde verhuurder per project* - en vraagt een eigen benadering en organisatie. Als directbetrokkenen hebben bewoners recht om betrokken te worden en mee te praten en te adviseren als het gaat om de keuzes die worden gemaakt waar zij een direct belang bij hebben. De plannen zullen in overleg met hen gemaakt worden en de aanwezige bewonersvertegenwoordiging zal in staat worden gesteld om zich daarin door eigen deskundigen te laten bijstaan.

Doelstelling

Het is van belang dat huurders in een vroeg stadium van het project duidelijkheid krijgen over hun eventuele betrokkenheid bij het proces en hun eventuele rechten voor wat betreft

begeleiding, financiële vergoedingen en faciliteiten. Daartoe is door de corporaties in overleg met haar huurdersorganisaties deze generieke regeling opgesteld waarin de basis voor de rechten en plichten van de betrokken partijen zijn vastgelegd.

Geldigheid

Deze Omgangscodex is vastgesteld op 1 februari 2021 en heeft een looptijd van 1 februari 2021 tot en met 31 december 2024. Uiterlijk in januari 2024 voeren partijen nader overleg over continuering. Corporaties nemen hierin het initiatief. Deze Omgangscodex blijft geldig tot de datum, waarop deze Omgangscodex door een nieuwe code vervangen wordt.

Indexering van de bedragen

De bedragen die in de Omgangscodex zijn opgenomen voor tegemoetkomingen, die door de corporatie worden toegekend voor woningen in lopende projecten, zijn van toepassing op het jaar 2020. Daarna worden deze bedragen jaarlijks, voor het eerst in 2021 aangepast met het inflatiepercentage. Telkens per 1 maart zal de inflatiecorrectie op basis van de CPI plaatsvinden, waarna de nieuwe bedragen gelden.

De in deze Omgangscodex genoemde investeringsbedragen met betrekking tot groot onderhouds- en renovatieprojecten worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd met de bouwkostenindex BDB, index renovatie over het voorgaande jaar.

Hardheidsclausule

Als deze Omgangscodex, door vertaald naar een sociaal plan, voor een huurder aantoonbare 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 corporatie schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van de Omgangscodex af te wijken. De corporatie neemt over dit verzoek binnen 30 dagen na ontvangst van het bezwaarschrift een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder medegedeeld.

De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van het sociaal plan.

Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze Omgangscodex kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar de corporatie bij aangesloten is.

1.1 Algemene uitgangspunten

- a. De corporatie streeft ernaar om huurders zo vroeg 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 huurders dan wel bewonerscommissies naar redelijkheid (te) betrekken bij deze plannen. Dit 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 heeft gesloten.

De corporatie zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Dit om draagvlak te creëren en de visie van de huurders op te halen.

- b. Vanaf het moment dat de corporatie in een projectplan het voornemen tot sloop/ vervangende nieuwbouw 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, maar dan alleen voor de te renoveren onderdelen van het gehuurde. De corporatie kan anders beslissen indien in de woning op aantoonbare medische gronden meteen aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte andere woonruimte voorhanden is.

- c. De corporatie zal in de periode vanaf de bekendmaking van een projectplan met voornemen tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van haar normale klachtenonderhoud. De corporatie houdt zich het recht voor om, bij sloop van het gehuurde, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de concrete sloop van de woning - alleen noodreparaties uit te voeren - en alleen die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In deze gevallen zal de verhuurder hierover altijd met de betreffende huurder overleggen.
- d. De corporatie biedt kwetsbare bewoners extra ondersteuning indien nodig (maatwerk).

2 Herstructurering

Wanneer de kwaliteit van de woningen in een wijk of de leefbaarheid van buurten te zeer achteruitgaan, kan een corporatie besluiten tot herstructurering. In dit hoofdstuk stellen we de uitgangspunten vast voor het betrekken van bewoners en voor het komen tot een herstructureringsplan.

2.1 Algemene uitgangspunten

- a. Bij de herstructurering van wijken en buurten is de herontwikkeling en de toekomstige leefbaarheid van de wijk en buurt het vertrekpunt. De corporatie en de gemeente streven ernaar te voorkomen dat wijken en buurten in de stad ontstaan, waar problemen zich zodanig opstapelen dat mensen er niet meer willen wonen.
- b. Het doel van de herstructurering is om de fysieke samenstelling, het sociale en het economische klimaat van de buurt of wijk te versterken. De belangen van de zittende bewoners worden in redelijkheid meegewogen.
- c. Bij de uitvoering van het herstructureringsproces streven alle betrokkenen naar toepassing van duurzame oplossingen en maatregelen die ecologisch verantwoord zijn, voor zover dit (huur)prijstechnisch haalbaar is.
- d. De corporatie en de huurdersvertegenwoordiging zetten (en stimuleren de bewoners van huur- en koopwoningen hierbij) zich bij het herstructureringsproces in voor een permanente samenwerking gericht op het duurzaam in standhouden dan wel verbeteren van de leefbaarheid van het complex, de buurt of de wijk en betrekken de gemeente hierbij.
- e. 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.

2.2 Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie

Geen wijk of buurt is hetzelfde. Elk herstructureringsproject is uniek en vraagt daardoor een eigen benadering en organisatie. Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkeling van een projectplan op hoofdlijnen, maar vormt geen blauwdruk. Afhankelijk van de situatie kunnen de betrokken partijen in overleg voor een andere detaillering van het proces kiezen.

Bij de ontwikkeling van een projectplan kunnen vier fases worden onderscheiden:

1. De initiatieffase

De initiatieffase start met het besluit van de corporatie om voor een bepaald woongebied of wooncomplex een projectplan te ontwikkelen. De inhoud van het plan staat meestal op dat moment nog niet vast.

De huurdersorganisatie wordt, conform de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst en/of de overlegwet, geïnformeerd over de herstructureringsplannen. In deze fase worden afspraken

gemaakt over de organisatievorm, de rolverdeling van partijen, het tijdsplan en de eventuele inschakeling van externe deskundigen in het proces. Daarnaast zullen afspraken worden gemaakt over het faciliteren van de bewonersvertegenwoordiging in het proces.

De corporatie en de huurdersorganisatie(s) vinden het belangrijk om bewoners in een vroegtijdig stadium te betrekken. Bestaat in de wijk, buurt of het complex (nog) geen bewonerscommissie, dan spannen de corporatie en de huurdersorganisatie zich in om in overleg met de bewoners een bewonerscommissie of klankbordgroep op te richten. Deze bewonerscommissie of klankbordgroep kan ook een projectcommissie zijn die uitsluitend wordt opgezet voor de herstructurering. Zij kunnen de huurdersorganisatie raadplegen voor advies en ondersteuning. Bij afwezigheid van een bewonerscommissie of klankbordgroep worden de bepalingen van de Overlegwet gevolgd. Hierbij heeft de huurdersorganisatie adviesrecht.

De corporatie stelt aan de bewonerscommissie of klankbordgroep een bedrag ter beschikking, op basis van een door de bewonerscommissie of klankbordgroep ingediende en door de corporatie goedgekeurde begroting. Met de bewonerscommissie of klankbordgroep maakt de corporatie nadere afspraken over vaststelling en uitkering van het bedrag en over de wijze van verantwoording.

2. De planontwikkelingsfase

In deze fase stellen de bewonersvertegenwoordiging en de corporatie samen het sociaal plan en het communicatieplan vast. Het definitieve besluit over de inhoud en de uitvoering van het project, het sociaal plan en het communicatieplan ligt bij de corporatie, rekening houdend met de adviezen, voorwaarden en eisen van de andere betrokken partijen in het proces, waaronder de bewonersvertegenwoordiging en de gemeente.

3. De uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoering van het project blijft de bewonersvertegenwoordiging betrokken bij het proces. De corporatie overlegt regelmatig met hen over het verloop van de uitvoering.

In deze fase kunnen de rechtstreeks betrokken huurders na de ontvangst van de persoonlijke, schriftelijke mededeling over het voornemen tot sloop gebruik maken van de regelingen in het sociaal plan. Zij kunnen daarbij rekenen op begeleiding van de corporatie.

4. De evaluatiefase

In deze fase bespreken de betrokken partijen het verloop van het project en voeren een eindevaluatie van het project uit.

2.2.1 Communicatie

In de planontwikkelingsfase van ieder project wordt een communicatieplan opgesteld om de betrokkenen zo goed mogelijk te informeren.

In het communicatieplan neemt de corporatie tenminste de volgende onderdelen op:

- Communicatiedoelen: wat willen we bereiken met communicatie?
- Doelgroepen: wie willen we bereiken?
- Strategie: hoe bereiken we het communicatiedoel? (Welke stappen moeten we ondernemen, zowel op korte als lange termijn)
- In te zetten middelen: wat gebruiken we om het doel te bereiken? (Waaronder in ieder geval algemene informatiebijeenkomst, enquêtes, nieuwsbrieven, huisbezoeken, spreekuren, inrichten werkbureau, afspraken over overleg met Commissies van Huurders)
- Organisatie: wie doet wat?
- Planning: welke actie gebeurt wanneer en door wie?

2.2.2 Leefbaarheid

Ondertekenaars zetten zich in voor de leefbaarheid (en uitstraling) van de wijk en stimuleren andere betrokken partijen hierin. De corporatie neemt het initiatief voor het oprichten van een werkgroep leefbaarheid. Corporatie zorgt in geval van herstructurering voor containers voor afvoer van grofvuil. Bij kwetsbare bewoners kan er extra ondersteuning georganiseerd worden.

Om de leegstaande woningen er bewoont uit te laten zien kan de corporatie maatregelen nemen. De corporatie kan bijvoorbeeld aan de bewoner verzoeken om in het kader van leefbaarheid spullen in hun woning achter te laten. In dit geval zorgt de corporatie ervoor dat deze spullen worden verwijderd en afgevoerd, tenzij met de huurder anders wordt afgesproken.

De corporatie neemt daar waar nodig maatregelen om de veiligheid te waarborgen. Zij is voor klachten, overlast en calamiteiten bereikbaar via vaste contactpersonen en/of een vast telefoonnummer.

Tijdelijke huurcontracten als middel

Om onder meer de leefbaarheid te borgen, kan de corporatie besluiten woningen binnen het herstructureringsplan te verhuren op basis van tijdelijke huurcontracten. De corporatie zal dit met de betreffende bewonersvertegenwoordiging bespreken. Besluit de corporatie om de woningen niet tijdelijk te verhuren (of in gebruik te geven), of is dit niet mogelijk, dan houden de woningen in elk geval zo lang mogelijk een bewoonbaar uiterlijk. Deze leegstaande woningen worden afgesloten van gas, water en licht en de brievenbussen worden verzegeld.

2.3 Sociaal plan bij herstructureringsprojecten

2.3.1 Algemeen: procedure mededeling tot sloop

Advies huurdersorganisatie en bekendmaking voornemen tot sloop

De corporatie neemt een besluit over het voornemen tot sloop van woningen, pas na advisering van de huurderorganisatie. De corporatie streeft naar een minimale periode van 18 maanden tussen de persoonlijke sloopmededeling en de formele goedgekeurde vergunning tot sloop van de gemeente¹ en de geplande sloopdatum. Deze periode kan onder redelijke omstandigheden langer of korter zijn. Deze termijn kan bijvoorbeeld korter zijn in het geval van sloop van een klein aantal woningen of in nader overleg met de bewonersvertegenwoordiging.

Mededeling tot sloop

In een schriftelijke sloopmededeling informeert de corporatie de huurder persoonlijk over de voorgenomen sloop van zijn woning (en eventuele andere/meerdere woningen in zijn wijk/straat). Daarbij informeert de corporatie de huurder over de rechten die de huurder kan ontlenen aan het toepasselijke sociale plan en op welke datum deze rechten en het sociaal plan voor de huurder ingaan. Denk hierbij aan de procedure tot herhuisvesting (zie paragraaf 2.3.2).

Huisbezoek en schriftelijke verslag

De corporatie streeft ernaar uiterlijk 12 maanden voor de geplande sloopdatum van de woning van de huurder een afspraak te maken voor een huisbezoek. Deze termijn kan korter zijn in het geval van sloop van een klein aantal woningen of in nader overleg met de bewonersvertegenwoordiging. De doelen van het huisbezoek zijn onder andere:

- De huurder te informeren over de procedure in het kader van de herstructurering.
- De huurder te informeren over zijn rechten en plichten, mede op basis van het toepasselijke sociaal plan.
- Het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de (on)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 of er door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning aanwezig zijn. Zie bijlage 3.
- Het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.
Alle met de huurder gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een door huurder en de corporatie ondertekend verslag.

Bevriezen huurprijs

De kale huurprijs van de te slopen woningen wordt vanaf de persoonlijke sloopmededeling bevroren tot het einde van de looptijd van de huurovereenkomst van de te slopen woningen.

¹ Zoals de Omgevingswet het gaat bepalen.

Tijdelijke verhuur en/of in gebruik geven van de woningen

Indien woningen leegkomen, waarvoor een persoonlijke sloopmededeling geldt, kan de corporatie besluiten de woningen tijdelijk te verhuren of tijdelijk in gebruik te geven. Onder meer in het kader van de leefbaarheid en om kraken tegen te gaan.

2.3.2 Procedure bij herhuisvesting

Huurders van woningen die gesloopt worden, moeten conform de wet andere passende woonruimte kunnen krijgen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

A. Voorrang en rangorde

- Vertrekkende huurders uit het plangebied krijgen voorrang als herstructureringskandidaat voor alle bestaande (dus niet nieuwbouw/eerste verhuur) sociale huurwoningen binnen het eigen woonruimteverdeelsgebied conform de regionale woonruimteverdelingsregels (het woonruimtebemiddelingssysteem). Voor het herhuisvesten van herstructureringskandidaten is het uitgangspunt dat kandidaten zelf een woning zoeken via de gebruikelijke kanalen. Indien gewenst wordt middels maatwerk actieve bemiddeling door de corporatie op verzoek toegepast.
- Voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen geldt dat de corporatie kan besluiten de nieuwbouwwoningen in het plangebied deels toe te wijzen aan herstructureringskandidaten en deels aan reguliere woningzoekenden. De exacte verdeling van toewijzing zal per sociaal plangebied door de corporatie worden bepaald aan de hand van de structuurvisie van het gebied en het toewijzingsbeleid van de corporatie.
Bij meerdere herstructureringskandidaten voor eenzelfde woning, krijgt de kandidaat met de (oudste) sloopmededeling voorrang. Is deze datum gelijk, dan bepaalt de (langste) woonduur in het plangebied de voorrang van de kandidaten.
- Voor het bepalen van de woonduur dient er sprake te zijn van een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voor een woning in het projectgebied.
- Een inwonende bewoner wordt uitgesloten als zelfstandige herstructureringskandidaat.

B. Verhuizen hoofdhuurder mét inwonende personen.

Bij de hoofdhuurder inwonende personen moeten meeverhuizen of althans niet later dan de hoofdhuurder de te slopen woning verlaten.

C. Geen inschrijfkosten vanaf persoonlijke sloopmededeling

Vanaf de persoonlijke sloopmededeling tot het moment van verhuizing, hoeft de huurder geen inschrijfkosten of verlengingskosten bij het woonruimtebemiddelingssysteem te voldoen.

De huurder behoudt zijn opgebouwde inschrijfduur bij tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning.

D. Einddatum huurovereenkomst te slopen woning en oplevering(stermijn)

- Verhuurder zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst van de te slopen woning, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten. Sloop is

ofwel mogelijk met instemming van de huurder of indien de rechter op vordering van de verhuurder bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.

- De te slopen woning dient uiterlijk (mogelijk eerder als bij afweging van alle belangen van zowel huurder als verhuurder de verhuurder hierbij een redelijk/zwaarwegend belang heeft) binnen één maand aan de corporatie te worden opgeleverd.
- De huurder die de huurovereenkomst van de te slopen woning na de persoonlijke sloopmededeling opzegt, dient de woning schoon en leeg op te leveren en in goede staat op te leveren, ten minste voor zover dit in redelijkheid van de huurder verwacht mag worden. 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.
- Huurders die zelf hun huurovereenkomst vrijwillig opzeggen op een datum gelegen vóór de in het projectplan persoonlijke sloopmededeling, 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.
- Huurders die als gevolg van de sloop van hun woning een definitieve, nieuwe woning buiten het plangebied aanvaarden en die aantoonbaar niet kunnen aarden in hun nieuwe woonomgeving, kunnen tot 6 maanden na beëindiging van de oude huurovereenkomst bij de corporatie van de verlaten woning een schriftelijk verzoek indienen voor een tweede bemiddeling tot herhuisvesting. Corporatie besluit over dit verzoek en zal bemiddelen conform deze procedure herhuisvesting (zie artikel 2.3.2). De overige, waaronder de financiële regelingen uit deze Omgangscode zijn dan niet opnieuw van toepassing.

E. Voorzieningen in de te slopen woning

- Aanpassingen voor huurders met een WMO-verklaring in de te verlaten woning zullen, indien nodig voor zover technisch mogelijk en in goede staat, worden overgebracht naar de nieuwe, passende woning zonder dat de huurder daar extra kosten aan heeft.
- Indien door veranderde omstandigheden bij de huurder de WMO-procedure opnieuw dient te worden opgestart, zal de corporatie zich inspannen om die zo snel mogelijk te doorlopen en indien van toepassing naar redelijkheid de kosten voor haar rekening nemen, zover het vervanging betreft van de voorzieningen in de verlaten woning en na goedkeuring onverwijld overgaan tot het aanbrengen van de voorzieningen.

F. Toekomstperspectief herhuisvesting

Bij de herhuisvesting zal de corporatie de huurder zo mogelijk en bekend inzicht geven in het toekomstperspectief (5-10 jaar) van het complex/woning waarin de huurder eventueel definitief gehuisvest kan/wil worden. Daarbij zal de corporatie zich naar redelijkheid inspannen om de huurder te herhuisvesten in een woning die niet op afzienbare en bekende termijn gesloopt gaat worden.

G. Wisselwoning

- Met de huurders van te slopen woningen kunnen afspraken gemaakt worden over terugkeer in een nieuwbouwwoning in het plangebied. Een huurder die opteert (voor zover

dit concreet mogelijk is) voor terugkeer in het projectgebied heeft recht op een wisselwoning in afwachting van het gereedkomen van de nieuwbouw. De wisselwoning bevindt zich, zoveel als mogelijk is, in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan. De wisselwoning is passend volgens het woonruimteverdeelsysteem en voor de huurder passend volgens de Woningwet. De wisselwoning is bij korte verblijfsduur (minder dan 1 maand) gestoffeerd en is - indien mogelijk en gewenst - in de eigen buurt. De corporatie betaalt bij verhuizing naar de wisselwoning de oversluitkosten van gas, water, elektra en internet. Dit valt buiten de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

- Zodra huurder naar de gerealiseerde nieuwbouw kan verhuizen, 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 deze code aanspraak op kan maken.
- Daarnaast geldt dat aan bewoners die definitief terugkeren naar een nieuwbouwwoning binnen het plangebied een eenmalige extra vergoeding (bovenop de reguliere vergoedingen) voor tegemoetkoming in de verhuiskosten wordt toegekend van € 625,- bij terugkeer.

H. Weigering beëindiging huurovereenkomst

- Uiterlijk zes maanden voor de datum van sloop zal de corporatie de huurovereenkomst van de te slopen woning van de huurder opzeggen. De huurder moet hier binnen zes weken schriftelijk mee akkoord gaan. Indien de huurder binnen zes weken niet akkoord gaat of niet reageert, moet de verhuurder naar de kantonrechter.
- Indien de huurder weigert medewerking te verlenen aan een beëindiging van de huurovereenkomst, zal een gerechtelijke procedure aanhangig moeten worden gemaakt, teneinde in rechte de einddatum van de huurovereenkomst vast te laten stellen. Indien deze procedure aanhangig wordt gemaakt, door middel van een dagvaarding, kan de huurder vanaf datum dagvaarding geen enkele aanspraak meer maken op de rechten voor de huurder uit deze Omgangscode, tenzij de rechter anders bepaalt en voor zover de wet dit dwingend voorschrijft.

I. Maatwerk/ ondersteuning kwetsbare huurders

De corporatie levert maatwerk en/of ondersteuning bij een verhuizing indien er sprake is van extreme kwetsbaarheid bij huurders.

2.3.3 Verkoop van bestaande woningen (geen nieuwbouw)

Zittende bewoners uit het plangebied hebben als eerste het recht op bestaande (dus met uitzondering van nieuwbouw), leegstaande woningen in Etten-Leur, die door de corporatie te koop worden aangeboden, te kopen, mits passend binnen de voorwaarden van het geldende verkoopbeleid van de corporatie en verkoopstrategie van het complex.

2.3.4 Regelingen bij herstructurering

Huurders van woningen die gesloopt worden, komen vanaf ontvangstdatum van de persoonlijke, schriftelijke sloopmededeling, naast herhuisvesting in aanmerking voor de volgende regelingen.

Bepalingen ter voorkoming dubbele woonlasten

Om dubbele huurlasten te voorkomen en de huurder in staat te stellen om te verhuizen, gelden de volgende bepalingen met betrekking tot de huurbetaling:

- De huurovereenkomst kan worden beëindigd door huurder per ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst respectievelijk transportdatum van de nieuwe (koop)woning.
- Huurder hoeft na ingangsdatum nieuwe huurovereenkomst of transportdatum van de wisselwoning respectievelijk nieuwe woning voor de aansluitende periode van 1 maand geen huur te betalen voor de te slopen woning of wisselwoning. Heeft de huurder in deze maand de te slopen woning niet leeg en schoon en in goede staat opgeleverd, dan is de huurder weer de volledige huurprijs verschuldigd dan wel een schadevergoeding ter hoogte van de huurprijs verschuldigd.

Specifieke regelingen voor knelgroepen

Voor huurders die door de herhuisvesting in de problemen komen, of specifieke aandacht vragen, gelden de maatwerkafspraken, zoals benoemd in Bijlage 4.

Financiële regelingen bij herhuisvesting

De financiële regelingen bij herhuisvesting zijn opgenomen in Bijlage 3.

3 Groot onderhoud en renovatie

In dit hoofdstuk zijn de regelingen opgenomen die van toepassing kunnen zijn op huurders van alle woningen die betrokken zijn bij groot onderhoud en/ of renovatie.

3.1 Algemene uitgangspunten

De regelingen in dit hoofdstuk hebben uitsluitend betrekking op alle collectieve verbeteringswerkzaamheden met een minimaal, gemiddeld investeringsniveau vanaf € 20.000 incl. BTW te bepalen door de corporatie. Hierbij geldt de voorwaarde dat de werkzaamheden door de corporatie als ingrijpend worden gekwalificeerd.

Uitzondering betreft de noodzakelijke verhuiskostenvergoeding bij renovaties, zie hiervoor paragraaf 3.3.2.

Hierbij worden uitsluitend de kosten van maatregelen in of aan de woningen meegeteld, omdat juist deze maatregelen ongemak veroorzaken voor de huurder. Een overzicht van de ingrijpende werkzaamheden wordt vermeld in paragraaf 3.3.3.

De kosten van maatregelen met betrekking tot collectieve voorzieningen, zoals liften of trappenhallen blijven in dit kader (voor de berekening van het investeringsniveau ad € 20.000 incl. btw) buiten beschouwing, evenals de kosten van maatregelen in of aan bijgebouwen zoals bergingen. Daarnaast worden ook bijkomende kosten, bijvoorbeeld kosten van materieel (bijvoorbeeld steigers en kranen), honoraria en leges niet tot dit bedrag gerekend.

De regelingen zijn verder alleen van toepassing op verplichte werkzaamheden. Individuele keuzes van huurders vallen hier niet onder.

3.2 Afspraken over organisatie van het proces, overleg en informatie

3.2.1 Procedure algemeen

De corporatie streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren renovatie-, of grootonderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. De corporatie streeft er ook naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen. Dit ook binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die de corporatie met de huurdersorganisatie heeft gesloten. De corporatie zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Groot onderhoud

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.

Renovatie

De corporatie streeft bij een renovatie naar een zo groot mogelijk draagvlak onder de huurders. Daartoe stelt de corporatie in nauwe samenwerking met de bewonersvertegenwoordiging een voorstel voor het projectplan op en legt het voor aan alle betrokken huurders.

Het projectplan omvat in ieder geval:

- De te verrichten werkzaamheden
- Een globale tijdsplanning
- Bij een renovatie volgt eventueel een sociaal plan, waarin wordt bepaald welke regelingen uit paragraaf 3.3 van deze Omgangscode van toepassing zijn op het project en hoe ze worden toegepast.

De definitieve besluitvorming over de inhoud en de uitvoering van het project en het eventuele sociaal plan ligt bij de corporatie, rekening houdend met de adviezen, voorwaarden en eisen van de andere rechtstreeks betrokken partijen in het proces, waaronder de bewonersvertegenwoordiging en de gemeente.

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

De huurder die bij zo een complexgewijze renovatie van 10 of meer woongelegenheden niet heeft ingestemd met het voorstel, kan, nadat de corporatie schriftelijk kennis heeft gegeven van de instemming van meer dan 70% van de huurders het initiatief nemen voor een gerechtelijke procedure binnen de daarvoor gestelde termijn (8 weken). Daarbij zal de rechter de redelijkheid van het voorstel toetsen. Eén en ander met inachtneming van wat in artikel 7:220 Burgerlijk Wetboek is bepaald.

De corporatie zal in haar projectplan 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 de corporatie in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.

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

Indien optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de corporatie 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 corporatie dit specificeren.

3.2.2 Communicatie en informatieverstrekking

Groot onderhoud

In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal de corporatie deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal de corporatie de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Renovatie

Ten aanzien van de uitvoering van de werkzaamheden biedt de corporatie de huurders de volgende waarborgen:

- De corporatie geeft de huurder inzage in de aard en termijn van de renovatiewerkzaamheden en probeert ongemak zoveel mogelijk te beperken. Als de geplande termijnen aanzienlijk worden overschreden geeft de corporatie zo snel mogelijk informatie over de eventuele oorzaak daarvan en zorgt voor een nieuwe planning.
- Vóór de start van de werkzaamheden sluit de corporatie met de huurder, met instemming van de huurder, een overeenkomst waarin staat wat er in de woning gaat gebeuren en welke gevolgen dit zal hebben voor de huurprijs.
- Tijdens de werkzaamheden is de corporatie bereikbaar. In de bewonersinformatie die voor de start van de werkzaamheden is gegeven, staat tot wie huurders zich met klachten, vragen en problemen kunnen wenden.

3.2.3 Leefbaarheid

Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van groot onderhoud of renovatie in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Verhuurder zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.

In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging 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 bewonersvertegenwoordiging over de leefbaarheid.

3.3 Regelingen voor huurders bij renovatie en/of groot onderhoud

Afhankelijk van aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden, spreekt de corporatie eventueel met de bewonersvertegenwoordiging af welke faciliteiten ter beschikking worden gesteld. Dit wordt vastgelegd. Te denken valt daarbij aan faciliteiten als opslagmogelijkheden voor de inboedel en afdekmateriaal en tijdelijke toilet- en douchevoorzieningen of een tijdelijke alternatieve woonkamer (rustwoning).

In een rustwoning is een douchegelegenheid, keuken, woonkamer, toilet en (op verzoek) slaapruijnte voor kinderen aanwezig. Bij een te grote vraag naar gebruik van de rustwoning worden er verdere afspraken gemaakt, de huurder mag hier niet de dupe van zijn. De rustwoning is gelegen op eigen terrein. De corporatie beoordeelt in samenspraak met de aannemer of de aanvraag rustwoning kan worden gehonoreerd.

Huurder is verantwoordelijk voor de persoonlijke inboedel bij onderhoud en renovatie. Bij werkzaamheden is het belangrijk dat de uitvoerende partij niet belemmerd wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Huurders zijn echter zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel, daar waar werkzaamheden verricht moeten worden.

3.3.1 Tijdelijke huisvesting bij groot onderhoud en renovatie

Bij groot onderhoud en ook in geval van renovatie in bewoonde staat, streeft de corporatie ernaar de bewoners in hun woning te laten wonen. Huurder kan geen aanspraak maken op een aanbod van verhuurder voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting.

De corporatie kan echter, onder meer in het belang van de huurder en de belangen van andere partijen (waaronder ook de corporatie zelf), ervoor kiezen de bewoners tijdelijk anders te laten wonen. Dit kan door middel van tijdelijke huisvesting. Dit kan voor een korte tijd zijn, waarbij de huurder zijn boedel kan achter laten en alleen persoonlijke logeerspullen hoeft mee te nemen of voor langere tijd zijn, waarbij er verhuisd wordt naar tijdelijke – al dan niet gestoffeerde - huisvesting.

De tijdelijke huisvesting voor langere tijd, kan de corporatie aanbieden bij meer omvangrijke en langer durende renovatiewerkzaamheden. Voor het gebruik van de tijdelijke huisvesting is huurder een huurprijs verschuldigd die gelijk is aan de huurprijs van de door hem gehuurde te renoveren woning.

Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de tijdelijke huisvesting schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de tijdelijke huisvesting, 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 deze Omgangscodde aanspraak op kan maken.

De specifieke situaties waarin huurders in aanmerking komen voor tijdelijke huisvesting, moeten voldoen aan minimaal een van de volgende criteria:

- Het is medisch noodzakelijk, de gezondheidstoestand van de huurders is zodanig is dat zij de werkzaamheden niet aankunnen. Op verzoek van de corporatie dient een huurder zijn gezondheidstoestand met medische stukken te onderbouwen.
- De omvang van het werk is van dien aard dat tijdelijke uitplaatsing noodzakelijk is. De noodzaak ervan is te bepalen door de corporatie.

3.3.2 Vergoedingsregelingen bij renovatie en groot onderhoud

- Regeling voor ongemakkenvergoeding (bijlage 5);
- Regeling voor verhuiskostenvergoeding bij renovatie;
- Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten (bijlage 6)

De corporatie 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 deze Omgangscode aanspraak kan maken.

Voor zover de in deze Omgangscode opgenomen vergoedingen, de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaat, 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 naar de corporatie.

Op het moment dat er als gevolg van bijzondere maatregelen (zoals als gevolg van COVID-19), eerdere, langdurigere voorzorgsmaatregelen, zoals uithuizing, dienen te worden genomen, dan treden de corporaties met de betrokken bewonerscommissies in overleg, welke maatregelen en vergoedingen redelijk zijn en beperkt worden. Het kan betekenen dat de vergoedingen in dergelijke situaties dus worden gemaximeerd.

3.3.3 Regeling voor ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat

Een ongemakkenvergoeding is een niet wettelijk verplichte vergoeding, maar kent de corporatie toe als tegemoetkoming voor het ongemak dat huurders ondervinden tijdens de uitvoering van werkzaamheden.

Er gelden in ieder geval de volgende drie voorwaarden om in aanmerking komen voor de ongemakkenvergoeding:

1. De huurder heeft een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en bewoont de woning met de leden van zijn huishouden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
2. De huurder stelt de corporatie volledig in de gelegenheid om de werkzaamheden in de woning uit te voeren. Bij enige vorm van nalatigheid/ obstructie komt het recht op de ongemakkenvergoeding direct te vervallen. Dit ongeacht of de huurder na aanmaningen van de verhuurder of na gerechtelijke procedure de werkzaamheden alsnog toestaat/dient te gedogen.
3. Gemiddelde investeringsbedrag per woning is hoger of gelijk aan 20.000 inclusief btw gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd in paragraaf 3.1.

In bijlage 5 is de uitwerking van de ongemakkenvergoeding opgenomen.

De volgende collectieve onderhouds- en renovatiewerkzaamheden kunnen door de corporatie worden bestempeld als 'ingrijpende werkzaamheden':

- De badkamer wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- Het toilet wordt compleet opgeknapt: het sanitair en het tegelwerk wordt vervangen; of
- De keuken wordt compleet opgeknapt: het keukenblok en het tegelwerk wordt vervangen; of
- De complete puien of gevel(s) worden vervangen; of
- Het complete dak wordt vervangen, zowel dakplaten en de dakpannen en eventueel de dakconstructie (het spant); of
- Er vindt asbestsanering 'in containment' plaats; dit betekent dat de woning of een deel van de woning afgesloten moet worden om het asbest te verwijderen, waardoor de woning tijdelijk niet bereikbaar is; of
- Het aanleggen van nieuwe standleidingen, waarbij het noodzakelijk is om hak- en breekwerkzaamheden in de woning uit te voeren; of
- Het wijzigen van de dagmaat van de buitenkozijnen; of
- Het vervangen van het plafond en/of de wandafwerking in meer dan twee verblijfsruimten; of
- Het integraal vervangen van een complete installatie (zowel alle leidingen als aansluitingen), niet zijnde Cv-installatie, te weten: riool, loden waterleidingen, stalen gasleiding; of
- Het bouwkundig aanpassen (verplaatsen wanden) van de woningplattegrond;
- Het wijzigen van het aantal vertrekken met toevoegen en/of verwijderen van een wand; of
- Plaatsing (of aanpassing) van een ander ventilatiesysteem, waarbij werkzaamheden verricht moeten worden in meer dan twee verblijfsruimten; of
- Overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakniveau; dit is ter beoordeling aan de corporatie samen met de huurdersorganisatie.

3.3.4 Regeling voor verhuiskostenvergoeding bij renovatie

Indien een verhuizing noodzakelijk is (conform onderstaande criteria) ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal de corporatie huurder een tegemoetkoming aanbieden in de verhuis- en inrichtingskosten.

Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister (artikel 7:220 lid 6 BW) vastgestelde wettelijke verhuisvergoeding. Per 1 maart 2020 is dit € 6.253,-. Bij onzelfstandige woonruimte is de door minister vastgestelde bedrag niet van toepassing en is dit ook niet leidend voor de hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken. Of de huurders van onzelfstandige woonruimte aanspraak kunnen maken op een vergoeding en de eventuele hoogte daarvan, zal per project overlegd worden.

Huurder kan per renovatieproject slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.

In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel, in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Criteria

De criteria, wanneer er volgens deze Omgangscode sprake is van een noodzakelijke verhuizing bij renovatie, zijn:

1. *Aantal werkdagen in de woning*

De geplande werkzaamheden in de woning duren langer dan 6 weken, waardoor de huurder vanwege de renovatiewerkzaamheden de woning langer dan 6 weken dient te verlaten *en*

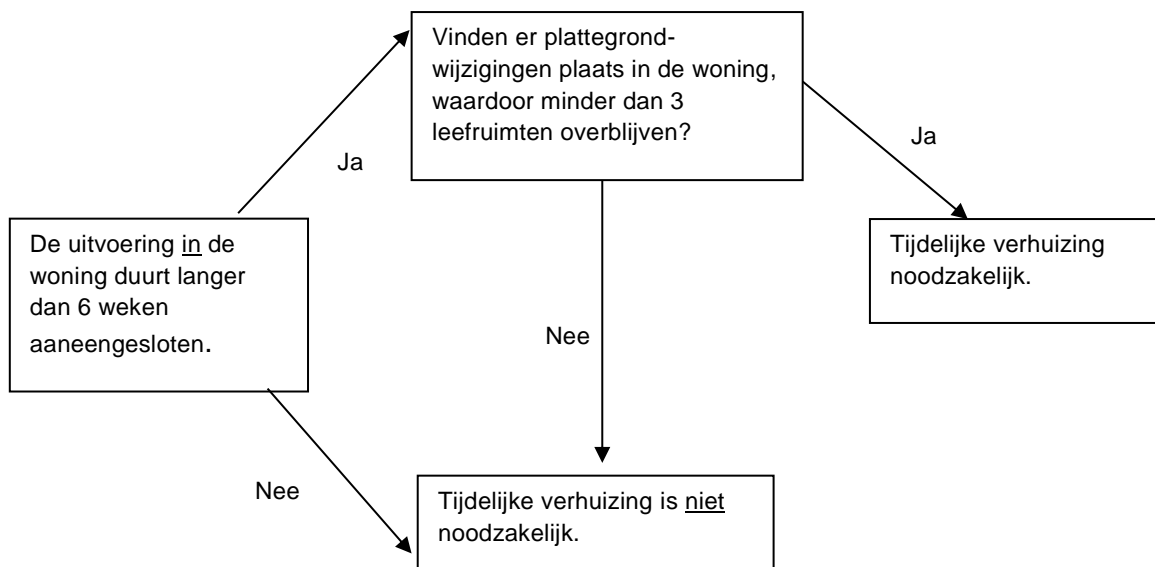
2. *Omvang van de ingreep*

Indien er sprake is van ingrijpende plattegrondwijzigingen in meerdere vertrekken en er te weinig privé-verblijfsruimte voor de huurder ter beschikking blijft in zijn woning (zie stroomschema). Dit is afhankelijk van het woningtype en woninggrootte.

3. *Woningtype en woninggrootte*

De woninggrootte is bepalend of er al of niet bewoond werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, in combinatie met de aard van de ingreep. Bij kleinere woningen blijft er logischerwijs eerder minder leefruimte voor de huurder over dan bij grotere woningen. Bij een eengezinswoning is het mogelijk dat de huurder tijdelijk op één verdieping gaat wonen. Ingeval het een tweekamerwoning betreft, is een plattegrondaanpassing nooit bewoond uit te voeren (of het nu alleen de badkamer, de keuken of iets anders betreft). Wanneer er sprake is van een plattegrondaanpassing in de woning, waardoor er minder dan drie leefruimten (woonkamers of slaapkamers) - dus een of twee ruimten - overblijven waar geen woon technische aanpassingen plaatsvinden, is tijdelijke herhuisvesting noodzakelijk.

Beslisboom



3.3.5 Regeling voor vergoeding van herinrichtingskosten bij groot onderhoud in bewoonde staat en renovatie in bewoonde staat

Wanneer ten gevolge van de werkzaamheden in de woning een huurder geconfronteerd wordt met herinrichtingskosten kan hier een herinrichtingskostenvergoeding worden voor uitgereikt. Op het moment dat een tijdelijke verhuizing noodzakelijk is en de verhuiskostenvergoeding is uitgereikt, dan heeft de huurder geen recht op de aanvullende vergoeding herinrichtingskosten.

Er is sprake van een herinrichtingskostenvergoeding wanneer ten gevolge van een wijziging van de indeling van de woning of een wijziging van de gevelindeling herinrichtingskosten gemaakt moeten worden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het verplaatsen van een muur, waardoor nieuwe vloerbedekking moet worden gelegd; of bijvoorbeeld wanneer ten gevolge van gevelaanpassing nieuwe gordijnen of een nieuwe zonwering aangebracht moeten worden. Werkzaamheden waar de huurder vrijwillig voor gekozen heeft, vallen niet onder deze regelingen.

In deze situaties wordt bij aanvang van het project door de corporatie vastgesteld welke vergoedingen hiervoor worden uitgekeerd. Er worden per project vaste bedragen vastgesteld, die aan de huurders die hierop een beroep kunnen doen worden uitgekeerd. Zie bijlage 6 voor een specificatie.

Er kan ook schade ontstaan bij uitvoering van werkzaamheden aan het interieur; in dit geval wordt de schade op kosten van corporatie hersteld en vergoed, mits de schade niet aan huurder kan worden toegerekend en de schade direct gemeld wordt bij de corporatie door huurder. In geval van diefstal en onvoorziene schade veroorzaakt door aannemer bij het uitvoeren van werkzaamheden, meldt de huurder dit bij de corporatie. De corporatie gaat vervolgens in gesprek met de aannemer.

Bijlage 1 Begripsbepalingen

Adviesrecht:

Aan de huurdersorganisatie toekomend recht, zoals bepaald in de samenwerkingsovereenkomst van de corporatie en haar huurdersorganisatie.

Bewonersvertegenwoordiging:

Hieronder worden alle door de corporatie erkende belangenbehartigingsorganisaties verstaan als bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurders.

Complex:

Een verzameling van geografisch en/ of bouwkundig bij elkaar horende woningen en/of woongebouwen.

Corporatie:

De betreffende corporatie waarvan de huurder zijn of haar woning huurt, zijnde Alwel.

Gemengd project:

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 projectplan en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Geschillencommissie:

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van deze Omgangscode kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de reguliere klachtenprocedure/commissie van de betreffende corporatie.

Groot onderhoud:

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).

Hardheidsclausule:

Bepaling die de uitzondering op het bepaalde in de Omgangscode en het sociaal plan formuleert.

Herstructurering:

Herstructurering is gericht op de verandering van de samenstelling van de woningvoorraad van een woongebied of –complex. De verandering van de samenstelling van de woningvoorraad moet bijdragen aan een verbetering van die verdeling en dus aan een ‘ongedeelde stad. Dit kan onder andere gerealiseerd worden door renovaties met plattegrond wijzigingen of sloop/vervangende nieuwbouw.

Herstructureringsplan:

Een plan voor gebiedsontwikkeling.

Huurder:

Degene die op grond van een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met de corporatie, gerechtigd is tot bewoning van een woning (gelegen in het projectgebied) uit het woningbezit van de corporatie, op het adres van die woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente, en daarnaast de woning ook feitelijk bewoont met de leden van zijn huishouden. In het kader van deze Omgangscodex worden de navolgende personen uitdrukkelijk niet als huurder aangemerkt;

- Personen tegen wie een ontbindingsprocedure van de huurovereenkomst aanhangig is gemaakt, dan wel wordt gemaakt en waarbij de procedure leidt tot daadwerkelijke ontbinding van de huurovereenkomst;
- Personen, die voor de persoonlijke sloopmededeling de huurovereenkomst hebben opgezegd.
- Personen, die vóór de uitvoering van een groot onderhoud en/of renovatieproject de huurovereenkomst hebben opgezegd.

Huurdersorganisatie:

De collectieve huurdersvertegenwoordiging, volgens de Wet Overleg Huurders - Verhuurder, tussen huurder en verhuurder.

Omgangscodex:

Het onderliggende document waarin een aantal voorzieningen is vastgelegd in geval van herstructurering en groot onderhoud. Deze Omgangscodex is van toepassing op huurders en medehuurders en uitdrukkelijk niet van toepassing op personen die inwonend zijn, in onderhuur wonen of illegaal in de woning verblijven.

Plangebied:

Het betreffende herstructureringsgebied.

Projectplan:

Dit is een plan dat opgesteld wordt voor een project, gebiedsplan of herstructureringsplan.

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

Samenwerkingsovereenkomst:

Een overeenkomst waarin de rechten en plichten van een commissie van huurders en huurdersorganisatie ten opzichte van de verhuurder staan vermeld.

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;

Sloopmededeling:

De persoonlijke, schriftelijke mededeling van de corporatie aan huurder dat er een voornemen is om de woning te slopen en dat vanaf dat moment de Omgangscode van kracht is. De huurder kan een beroep doen op de geldende Omgangscode.

Sociaal plan:

Een gezamenlijk, sociaal plan dat door de corporatie en huurdersorganisatie in samenspraak wordt opgesteld ten behoeve van de betrokkenheid en rechten van huurders bij sloop en renovatie van woningen en complexen.

Tijdelijke huisvesting:

In het geval een huurder vanwege gezondheids- en/of zwaarwegende redenen ter beoordeling van corporatie, tijdens de uitvoering van de groot onderhoud en renovatiewerkzaamheden het noodzakelijk is om te verhuizen, zal de corporatie voor tijdelijke huisvesting zorgen. Bij een tijdelijke woning bij renovatie, komt de huurovereenkomst te vervallen en wordt voor de gerenoveerde woning een nieuwe huurovereenkomst afgesloten. Bij rust- of nachtwoningen als tijdelijke huisvesting blijft de bestaande huurovereenkomst in stand.

Verhuizing:

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

Werkgroep leefbaarheid:

Om de leefbaarheid ten tijde van het herstructureringsproces te waarborgen wordt een werkgroep opgericht. Deze bestaat uit vertegenwoordigers van de bewonerscommissie en de corporatie.

Wisselwoning:

Indien er voor huurders die willen terugkeren in de nieuwbouw op het moment van gedwongen vertrek geen definitieve huisvesting beschikbaar is, moeten deze bewoners tweemaal verhuizen. De eerste maal verhuizen zij naar een tijdelijke woning en de tweede maal naar de aan hen toegewezen nieuwbouwwoning. De corporatie stelt een wisselwoning beschikbaar die beantwoordt aan het zoekprofiel dat is afgestemd met huurder.

WOHV:

De Wet Overleg Huurder Verhuurder regelt de rechten en plichten van huurderorganisaties en woningcorporaties en vice versa. De wet geldt voor alle sociaal verhuurders en voor particuliere verhuurders die 25 of meer woningen bezitten. De wet geeft huurderorganisaties het recht op overleg met de verhuurder bij belangrijke beleidsbeslissingen over huurwoningen.

Overleg met de verhuurder bij belangrijke beleidsbeslissingen over huurwoningen.

Woonduur:

De tijd dat iemand onafgebroken in een zelfstandige woning in het plangebied heeft gewoond. Er dient sprake te zijn van een persoonlijk huurcontract. Inwoning telt niet mee en na tijdelijk elders wonen begint de telling voor de woonduur opnieuw.

Woonruimteverdeelsysteem:

Via een samenwerkingsovereenkomst van de lokale woningcorporaties, wordt de woonruimtebemiddeling per stad of regio geregeld.

ZAV:

Door de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in de woning.

Bijlage 2 Huurgewenningsregeling

De corporaties willen een huurgewenningsregeling opnemen in de hernieuwde Omgangscodde. Op het moment dat er nieuwe regelgeving is vastgesteld in de eerste en tweede kamer over tijdelijke huurkorting en huurgewenning, wordt een addendum aan de Omgangscodde hierover toegevoegd. Uiteraard wordt deze regeling in overleg met de huurdersorganisatie besproken.

Bijlage 3 Financiële regelingen bij herhuisvesting

De volgende financiële vergoedingen gelden in beginsel bij herhuisvesting:

Een verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding

Indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt vanwege voorgenomen sloop van de woning, en de huurder met die opzegging instemt, alsmede in het geval de huurder zelf de huurovereenkomst opzegt na ontvangst van de persoonlijke sloopmededeling, en de huurder verhuist, heeft de huurder recht op een tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten als bedoeld in artikel 7:275 van het Burgerlijk Wetboek (€ 6.253,-, prijspeil 2020).

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Dit is een onverplichte vergoeding. Op grond van de wet heeft een huurder slechts in een beperkte mate recht op een vergoeding voor ZAV 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.

Met de huurders in de te slopen woningen worden afspraken gemaakt ten aanzien van de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), waarvoor bij verhuizing onder bepaalde voorwaarden een vergoeding kan worden verkregen. Voor deze regeling verwijzen we naar het ZAV-beleid van de betreffende corporatie.

De volgende voorwaarden gelden tenminste:

De huurder die de huur opzegt ná de datum van de persoonlijke sloopmededeling, heeft recht op een tegemoetkoming voor zelf aangebrachte voorzieningen, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, zoals gesteld in het ZAV-beleid van betreffende corporatie.

Daarbij gelden ten minste de voorwaarden dat:

- De voorzieningen zijn door de huidige huurder aangebracht vóór de datum van de persoonlijke sloopmededeling;
- De voorzieningen in technisch goede staat verkeren en geen schade of achterstallig onderhoud hebben.

Uitbetaling van de ZAV-vergoedingen

De vergoedingen die in het kader van de herhuisvesting zijn genoemd, worden als volgt betaalbaar gesteld:

- 50% op het moment van schriftelijk opzeggen van het huurcontract, indien de waarde van de Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) op dat moment al is bepaald;
- 50% bij de eindafrekening na de sleutelinlevering.

Corporatie houdt rekening met persoonlijke omstandigheden huurder en staat in principe open voor maatwerk.

Bijlage 4 Maatwerk voor knelgroepen bij herstructurering

De situatie kan zich voordoen dat in geval van verhuizing uit een te slopen woning, huurders met een laag inkomensniveau de inrichting van de nieuwe woning niet meer op eenzelfde niveau kunnen inrichten als het niveau van de te slopen woning, omdat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is. Deze huurders kunnen een schriftelijk beroep doen op de hardheidsclausule. Specifiek voor deze doelgroep hebben we maatwerk.

De aanvraag wordt schriftelijk ingediend binnen een maand nadat de medewerker van de corporatie bij de huurder op huisbezoek is geweest.

Voorwaarden om voor een extra vergoeding in aanmerking te komen:

1. De huurder valt onder de criteria om in aanmerking te komen voor de gemeentelijke regeling 'bijzondere bijstand'.
2. Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige woning is zodanig dat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is om de nieuw te betrekken woning op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau in te richten te bepalen door de corporatie.

De vergoeding bedraagt het verschil tussen de actuele NIBUD-norm en de werkelijk door de huurder in verband met de verhuizing gemaakte/ te maken kosten, met een maximum tot de actuele hoogte van de NIBUD-norm. Het kan worden uitgekeerd in geld maar ook in de vorm van dienstverlening zoals:

- Voorbereiden van de verhuizing;
- Hulp bij de feitelijke verhuizing;
- Ondersteuning bij het inrichten van de woning.

Beoordeling van de aanvragen

De beoordeling of een huurder in aanmerking komt voor de extra vergoeding gebeurt in eerste instantie door de corporatie. De corporatie beoordeelt bij elke aanvraag of deze aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De huurder behoort tot één van de onderscheiden knelgroepen.
- Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de huidige woning is zodanig dat de tegemoetkoming in de herinrichtingskosten niet toereikend is om de nieuw te betrekken woning op een gelijkwaardig kwaliteitsniveau in te richten.
- Voor het bepalen van de waarde van de stofferingen kan de corporatie een taxateur inschakelen. De corporatie beslist vervolgens of de aanvraag wordt toegekend en welk bedrag of welke diensten aan de aanvrager ter beschikking worden gesteld. Een afwijzing van de aanvraag wordt bovendien van argumentatie voorzien. De corporatie beslist binnen een maand na ontvangst van de aanvraag en deelt de aanvrager schriftelijk de beslissing mee.

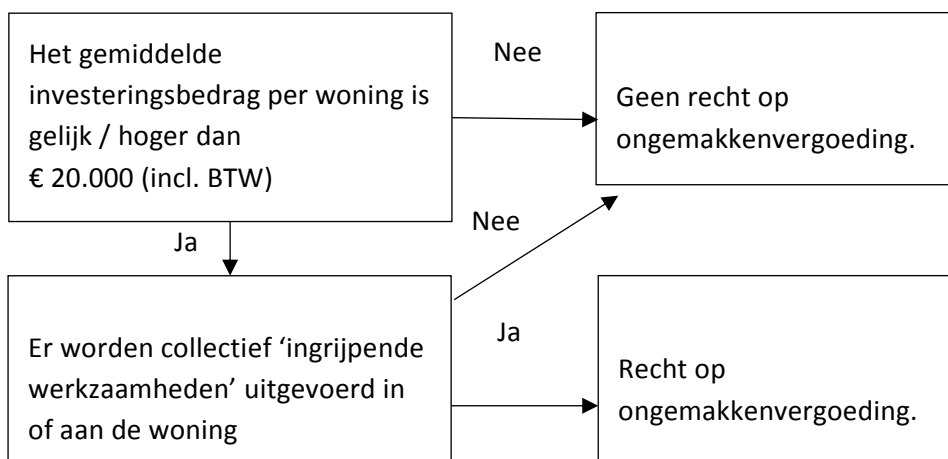
Bijlage 5 Ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat

Een ongemakkenvergoeding wordt toegekend als vergoeding voor het ongemak dat huurders ondervinden tijdens de uitvoering van werkzaamheden. De hoogte van de ongemakkenvergoeding is afhankelijk van de omvang en tijdsduur van het project.

De ongemakkenvergoeding bestaat uit een bedrag per dag, dat ingaat op het moment dat er direct ongemak wordt ondervonden van de start van de uitvoering van de werkzaamheden in of aan de woning. In die zin dat de primaire functie waarvoor de ruimte bedoeld is, niet in de betreffende ruimte uitgevoerd kan worden. De vergoeding geldt tot het moment van oplevering (inclusief weekenden), inclusief grote (herstel)werkzaamheden die het gebruik van de primaire functie van de aangepakte ruimten belemmeren. Bij omvangrijke werkzaamheden kunnen de corporatie en de bewonerscommissie afspraken maken dat de vergoeding ook geldt twee dagen vóór en na de werkzaamheden. Deze dagen zijn bedoeld om de ruimten te kunnen leegruimen en vervolgens om de ruimten weer gebruiksklaar te maken. De huurder ontvangt deze vergoeding tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden.

Op basis van de projectomschrijving wordt door de corporatie in overleg met de bewonerscommissie bij de aanvang van het project vastgesteld hoeveel dagen er reëel sprake zal zijn van ongemak. Het bedrag blijft gedurende de uitvoering van het gehele project gelijk. Mocht tijdens de uitvoering van het project blijken dat er structureel langer wordt gewerkt aan de woningen dan tevoren was ingeschat en daardoor een hogere ongemakkenvergoeding gerechtvaardigd is, dan wordt in overleg met de bewonersvertegenwoordiging bekeken of de ongemakkenvergoeding moet worden aangepast. Indien na de oplevering nog kleine (herstel)werkzaamheden moeten worden gedaan, waarbij de primaire functie van de aangepakte ruimte(n) niet wordt verstoord, is over deze periode geen ongemakkenvergoeding verschuldigd.

We hanteren de volgende beslisboom om vast te stellen of er sprake is van een ongemakkenvergoeding:



De vergoedingshoogte is gebaseerd op de gemiddelde netto huurprijs per dag van het complex waar de collectieve werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarnaast kán er per huishouden een voucher met een waarde van maximaal 250 euro ter beschikking gesteld worden voor vastgoed gerelateerde zaken. De voucher is niet inwisselbaar tegen contant geld. Over de precieze invulling van deze voucher, maakt iedere corporatie separaat afspraken met de bewonersvertegenwoordiging van het desbetreffende complex.

Bijlage 6 Herinrichtingskosten bij groot onderhoud en renovatie in bewoonde staat

Als de huurder als gevolg van de werkzaamheden herinrichtingskosten moet maken, wordt hier een vergoeding voor uitgereikt. De vergoeding betreft de wand of de vloer waaraan de werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Daarvoor gelden de volgende normbedragen:

Muurbekleding per vierkante meter: € 11,15

Vloerbekleding per vierkante meter: € 30

Raambekleding per strekkende meter: € 35

Uitgangspunten bij de bepaling van deze normbedragen

Prijzen zijn gebaseerd op de verkoopprijzen bij diverse bouwmarkten, inclusief btw (Prijspeil 2020). Prijzen zijn met elkaar vergeleken en het normbedrag is het marktconforme gemiddelde.

Dat wil zeggen: niet het goedkoopste product en niet het duurste.

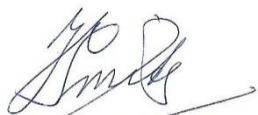
Bij de vergelijking zijn enkel merkproducten meegenomen.

Daar waar nodig zijn de kosten voor noodzakelijke werkmaterialen en montage meegerekend.

Ondertekening

De Omgangscode Herstructurering, Renovatie en Groot Onderhoud is overeengekomen op 1 februari 2021.

NAMENS HUURDERSBELANGENVERENIGING ETTEN-LEUR



H. Smits

Voorzitter HuurdersBelangenVereniging Etten-Leur

NAMENS ALWEL



C. Pistorius

Manager Vestiging Etten-Leur