

REGLEMENT SLOOP & RENOVATIE

ONDERGETEKENDE

Beter Wonen Vechtdal, gevestigd en kantoorhoudende te Hardenberg aan De Stelling 7 te Hardenberg, hierna te noemen 'verhuurder', rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. drs. ir. G.J. Teunis, directeur-bestuurder,

OVERWEGENDE DAT:

- Per 1 juli 2015 de herziening van de Woningwet in werking is getreden;
- In artikel 55b Woningwet, eerste lid onder a is bepaald dat reglementen moeten worden opgesteld 'inzake slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij';
- In artikel 55b Woningwet eerste lid onder b is bepaald dat in elke geval de hoogte van de bijdragen bedoeld in de artikelen 220 lid 5 en 275 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald;
- In artikel 55b lid 2 Woningwet is bepaald dat met de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten waar Beter Wonen Vechtdal feitelijk werkzaam is, alsmede met de in het belang van de huurders van haar woongelegenheden werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder overlegd wordt gevoerd over het reglement bedoeld in artikel 55b Woningwet eerste lid onderdeel a;
- Met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg op xx xxxxx 2016 overleg is gevoerd en de Stichting Huurdersorganisatie Beter Wonen Vechtdal op xx xxx 2016 advies heeft uitgebracht.

BESLUIT VAST TE STELLEN:

het **Reglement Sloop & Renovatie Beter Wonen Vechtdal 2016**, hetgeen hierna is verwoord.

1. Definities

- 1.1. Huurder: een natuurlijke persoon met wie de huurovereenkomst is gesloten.
- 1.2. Huurovereenkomst: een overeenkomst betreffende (on)zelfstandige woonruimte tussen huurder en verhuurder.
- 1.3. Huurdersorganisatie: de Stichting Huurdersorganisatie Beter Wonen Vechtdal. Gesprekspartner in het overleg tussen huurder en verhuurder op grond van de wet Overleg huurders verhuurder.
- 1.4. Ingrijpende renovatie: renovatie waarbij het noodzakelijk is dat de huurder (tijdelijk) de woning verlaat.
- 1.5. Niet-ingrijpende renovatie: renovatie waarbij de woning tijdens uitvoering van de werkzaamheden (voor het grootste deel) bewoonbaar is.
- 1.6. Peildatum: de datum met ingang waarvan een sociaal plan van een sloop- of renovatieproject van toepassing wordt verklaard en met ingang waarvan een huurder gebruik kan maken van een sloop- of renovatie urgentie.
- 1.7. Renovatie: Het door verhuurder én op aanwijzing van verhuurder uitvoeren van werkzaamheden waardoor sprake is van een verhoging van het woongerief, uit te drukken in een verhoging van de hoeveelheid woningwaarderingpunten van de betreffende woning.
Er is geen sprake van verhoging van het woongerief als er voorzieningen worden getroffen om een gebrek op te heffen.
Er is geen sprake van renovatie als er voorzieningen worden getroffen op aangeven van en voor rekening van Beter Wonen Vechtdal ¹ die leiden tot verhoging van het woongerief, uit te drukken in een verhoging van de hoeveelheid woningwaarderingpunten van de betreffende woning.
Er is geen sprake van renovatie als er voorzieningen worden getroffen op verzoek van huurder ² die leiden tot verhoging van het woongerief, uit te drukken in een verhoging van de hoeveelheid woningwaarderingpunten van de betreffende woning.
- 1.8. Sloop: het geheel afbreken van de woning.
- 1.9. Wisselwoning: tijdelijke huisvestingsoplossing, waarbij Beter Wonen Vechtdal zorgdraagt voor stoffering.

2. Toepassing en werkingsgebied

- 2.1. Dit reglement is van toepassing op woningen van Beter Wonen Vechtdal met huurders die:
 - a. een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd, en
 - b. bij de gemeente op hetzelfde adres staan ingeschreven, en
 - c. feitelijk in de woning woonachtig zijn.

3. Communicatie

- 3.1. De start van de uitvoering van een besluit tot sloop vindt niet eerder plaats dan 18 maanden na bekendmaking van het besluit tot sloop.
- 3.2. De start van de uitvoering van een besluit tot (ingrijpende) renovatie vindt niet eerder plaats dan 3 maanden na bekendmaking van het besluit tot (ingrijpende) renovatie.
- 3.3. De huurders ontvangen bij de bekendmaking bedoeld in 3.1 resp. 3.2 gelijktijdig informatie over hun rechten en plichten die zij vanaf dat moment kunnen ontlenen aan dit reglement.
- 3.4. Op het moment van de peildatum wordt de huurprijs van de woning die ingrijpend wordt gerenoveerd danwel gesloopt bevroren.
- 3.5. Gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie vanuit of vanwege Beter Wonen Vechtdal is per sloop/renovatie-traject één vast contactpersoon voor de betrokken huurders beschikbaar.

¹ Dit betreft voorzieningen die leiden tot verhoging van de woningwaarderingpunten zonder dat er sprake is van een huurverhoging

² Dit betreft bijv. een keuken en/of doucherenovatie die op verzoek van de huurder wordt uitgevoerd

- 3.6. Nadat Beter Wonen Vechtdal een in artikel 3.1 resp. 3.2 bedoeld besluit heeft gecommuniceerd stelt zij haar huurders periodiek op de hoogte van de voortgang en de uitvoering. Deze communicatie kan zowel mondeling, schriftelijk als digitaal plaatsvinden.
- 3.7. Nadat Beter Wonen Vechtdal een in artikel 3.1 resp. 3.2 bedoeld besluit heeft gecommuniceerd vindt er bij elk huishouden een huisbezoek plaats. Tijdens dit huisbezoek:
- Wordt de huurder geïnformeerd over het besluit tot sloop of renovatie;
 - Wordt de huurder geïnformeerd over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
 - Worden de woonwensen van de huurder geïnventariseerd en worden de mogelijkheden aangegeven om hieraan tegemoet te komen;
 - Wordt -in geval van sloop- uitleg gegeven over de procedure van woningtoewijzing en urgentie;
 - Wordt – in geval van sloop- een inventarisatie gemaakt van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen
 - Worden eventuele knelpunten bij de huurder geïnventariseerd.
- 3.8. Huurder mag zich tijdens het huisbezoek laten bijstaan door een derde.
- 3.9. Alle afspraken die tijdens een individueel huisbezoek worden gemaakt worden schriftelijk vastgelegd.
- 3.10. Bij (ingrijpende) renovatie sluiten Beter Wonen Vechtdal en huurder een renovatieovereenkomst. In deze overeenkomst worden vastgelegd:
- de door verhuurder en huurder uit te voeren werkzaamheden in en aan de woning;
 - de planning van de uitvoering van de werkzaamheden, inclusief start en opleverdatum;
 - de huurverhoging;
 - de nieuwe huurprijs incl. servicekosten.

4. Urgentie en vervangende woonruimte

- 4.1. Huurders die een artikel 3.1 resp. 3.2 besluit hebben ontvangen hebben recht op urgentie bij het verkrijgen van vervangende woonruimte.
- 4.2. Een op basis van een 3.1 besluit afgegeven urgentie heeft voorrang boven een op basis van een 3.2 besluit afgegeven urgentie.
- 4.3. De huurder zoekt, met gebruikmaking van zijn urgentie, zelf naar vervangende woonruimte.
- 4.4. Indien er meerdere huurders met een zelfde urgentie reageren op dezelfde woonruimte, bepaalt de peildatum de urgentievolgorde. Indien er sprake is van gelijke peildatum bepaalt de woontijd de urgentievolgorde. De huurder met de langste woontijd heeft voorrang boven een huurder met een kortere woontijd. Indien er sprake is van gelijke woontijd heeft de oudste huurder voorrang boven een jongere huurder.
- 4.5. Een huurder in een wisselwoning heeft voorrang boven een huurder met terugkeerrecht die een huurcontract voor onbepaalde tijd heeft gesloten.
- 4.6. Artikel 3.1 resp. 3.2 urgenten hebben recht op voorrang bij woningtoewijzing, tenzij er sprake is van een woninglabeling voor bijzondere doelgroepen zoals WMO of sociaal/medisch urgenten. Een artikel 3.1 resp. 3.2 urgente komt alleen voor een dergelijke woning in aanmerking indien de andere kandidaten met die specifieke urgentie de voor hen specifiek gelabelde woning niet accepteren.
- 4.7. Een huurder met een artikel 3.1 urgentie heeft voorrang bij, en recht op 10% korting op de taxatieprijs bij, het kopen van een huurwoning van Beter Wonen Vechtdal. Het bepaalde in artikel 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- 4.8. Een artikel 3.1 resp. 3.2 urgentie is vervallen indien de huurder is verhuisd naar een definitieve andere woning binnen danwel buiten het woningbezit van Beter Wonen Vechtdal danwel indien de huurder in een wisselwoning woont waarbij het bepaalde in artikel 6.3. van toepassing is.

- 4.9. Onderhuurders en kamerhuurders hebben geen recht op urgentie, vervangende woonruimte en/of verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.
- 4.10. Thuiswonende volwassen kinderen die op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte hebben geen recht op urgentie, vervangende woonruimte en/of verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.

5. Officiële huuropzegging sloop

- 5.1. Bij sloop ontvangt de huurder minimaal zes maanden voor de daadwerkelijke sloop van de woning een per aangetekende post verzonden huuropzegging. Indien de huurovereenkomst op meerdere namen staat, ontvangen de hoofd- en medehuurder per persoon een huuropzegging.
- 5.2. De huurder dient binnen zes weken na het versturen van de aangetekende huuropzegging schriftelijk te reageren op de huuropzegging.
- 5.3. Indien de huurder instemt met de huuropzegging door Beter Wonen Vechtdal wegens dringend eigen gebruik verklaart de huurder officieel afstand te doen van de door hem gehuurde woning per de genoemde opzegdatum.
- 5.4. Indien de huurder niet binnen zes weken na het versturen van de aangetekende huuropzeggingsbrief instemt dient Beter Wonen Vechtdal een verzoek in bij de rechtbank om een uitspraak over de geldigheid van de huuropzegging.
- 5.5. Indien de rechter oordeelt dat de huur rechtsgeldig is opgezegd en de huurder veroordeeld wordt voor het betalen van eventuele bijkomende kosten, worden deze kosten niet door Beter Wonen Vechtdal voor haar rekening genomen.
- 5.6. Indien de huurder heeft ingestemd met de huuropzegging, gereageerd heeft op het woningaanbod, maar vier maanden voor het einde van de huurovereenkomst nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden zal Beter Wonen Vechtdal huurder actief ondersteunen bij het vinden van woonruimte.
- 5.7. Indien de huurder heeft ingestemd met de huuropzegging maar niet gereageerd heeft op het woningaanbod waardoor de vastgestelde sloopdatum van de woningen niet gehaald zal worden, zal Beter Wonen Vechtdal de rechter verzoeken een uitspraak te doen in hoeverre door Beter Wonen Vechtdal een redelijk aanbod tot passende woonruimte is geboden en daarbij verzoeken tot daadwerkelijke ontruiming van het gehuurde over te kunnen gaan.

6. Recht op terugkeer

- 6.1. Indien er sprake is van vervangende nieuwbouw op een slooplocatie hebben huurders bij de oplevering recht op terugkeer naar de vervangende nieuwbouw indien de huurder voldoet aan de doelgroepen van de nieuwbouw.
- 6.2. Beter Wonen Vechtdal zal, op het moment dat de nieuwbouwwoningen voor verhuur beschikbaar komen, huurders informeren (schriftelijk, digitaal of via de website) als er sprake is van een terugkeerrecht.
- 6.3. Indien huurder in een wisselwoning woont en niet tijdig gebruik maakt van het terugkeerrecht naar de nieuwbouwwoning wordt de huurovereenkomst van de wisselwoning van rechtswege omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, waarbij vanaf het moment van omzetting de huurprijs van de betreffende woning genoemd in het wisselwoningcontract inclusief de jaarlijkse huurverhoging van toepassing is.
- 6.4. Het bepaalde in artikel 6.3 is niet van toepassing indien de wisselwoning een te slopen huurwoning betreft.

7. Opzeggen huurcontract, huurbetaling en achterlaten woning

- 7.1. Indien een huurder het huurcontract opzegt met een einde huurdatum na de peildatum dient hij de woning leeg, veilig en wind- en waterdicht achter te laten. De huurder mag geen huisvuil en huisraad achterlaten. Beter Wonen Vechtdal draagt zorg voor het afsluiten van gas, licht en water.
- 7.2. Een huurder die vanwege een artikel 3.1 resp. 3.2 besluit verhuist naar een andere woning van Beter Wonen Vechtdal betaalt geen dubbele huur.

- 7.3 De huurbetalingsverplichting van de te slopen woning stopt op de dag voordat de huur van de nieuwe woning ingaat.
- 7.4 De huurder heeft één maand na ondertekening van het huurcontract van de nieuwe huurwoning gelegenheid om te verhuizen van de te slopen woning naar de nieuwe huurwoning.
- 7.5 Indien de huurder verhuist buiten het woningbezit van Beter Wonen Vechtdal, dient de huurder een kopie van de huurovereenkomst te overhandigen van de betreffende verhuurder.

8. Wisselwoning

- 8.1 Indien Beter Wonen Vechtdal zorgdraagt voor tijdelijke huisvesting sluit de huurder een contract voor een wisselwoning.
- 8.2 De huurder van een wisselwoning behoudt de op basis van artikel 3.1 resp. 3.2 toegekende urgentie.
- 8.3 Bij een wisselwoning draagt Beter Wonen Vechtdal zorgt voor (en bekostiging van) de stoffering op basisniveau. Dit betreft de vloerbedekking, gordijnrails en gordijnen/vitrage. Daarnaast draagt Beter Wonen Vechtdal de kosten van en zorgt voor de verhuizing van de huisraad naar de wisselwoning en de eventuele opslag van huisraad van huurder via een verhuisbedrijf.
- 8.4 De huurder dient zelf zorg te dragen voor tenaamstelling van de telefoon- en/of kabelaansluiting. De kosten van tenaamstelling kunnen binnen 14 dagen na ontvangst van de factuur worden gedeclareerd bij Beter Wonen Vechtdal.
- 8.5 De huurprijs van de te slopen/te renoveren woning blijft gehandhaafd ten tijde van de bewoning van de wisselwoning. Indien de huurprijs van de wisselwoning lager is dan de huurprijs van de te slopen/te renoveren woning, geldt de laagste huurprijs.
- 8.6 De verhuis- en herinrichtingsvergoeding wordt aan huurder uitbetaald bij het inleveren van de sleutels van de wisselwoning. Indien huurder ervoor kiest het wisselwoningcontract om te zetten in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, wordt de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding aan huurder uitbetaald met verrekening van de door Beter Wonen Vechtdal gemaakte kosten voor stoffering en verhuizing. Bij de verrekening van de door Beter Wonen Vechtdal gemaakte verhuis- en herinrichtingskosten is een afschrijvingstermijn van 10% per jaar van toepassing.
- 8.7 De wisselwoning dient schoon, netjes en heel opgeleverd te worden door de huurder.
- 8.8 Indien bij de eindopname van de wisselwoning blijkt dat de huurder schade heeft veroorzaakt aan het gehuurde of andere eigendommen van Beter Wonen Vechtdal worden de kosten hiervan in mindering gebracht op de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.

9. Vergoedingen verhuis- en herinrichtingskosten

- 9.1 Een huurder die op basis van een artikel 3.1 resp. 3.2 besluit definitief verhuist naar een huurwoning met een huurcontract voor onbepaalde duur heeft recht op een vergoeding voor de verhuis- en herinrichtingskosten.
- 9.2 Bij vertrek uit een eengezinwoning bedraagt deze vergoeding € 6.704,93.
- 9.3 Bij vertrek uit een flat met 2 of 3 slaapkamers bedraagt deze vergoeding € 6.183,68.
- 9.4 Bij vertrek uit een woning met 1 slaapkamer bedraagt deze vergoeding € 5.993,62.
- 9.5 De hoogte van de in artikel 9.2 t/m 9.3 vergoedingen hebben 1-1-2016 als prijspeil. Jaarlijks wordt de hoogte van de vergoedingen geïndexeerd op basis van het CBS-consumentenprijsindexcijfer over het voorafgaande jaar, voor het eerst met ingang van 1-1-2017.
- 9.6 Per huurovereenkomst die wordt beëindigd vanwege sloop danwel per huurovereenkomst waarbij sprake is van tijdelijke huisvesting vanwege ingrijpende renovatie wordt één, niet aan derden overdraagbare, verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding uitbetaald.

- 9.7 De verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding wordt in twee delen uitbetaald. Het eerste deel ter grootte van 75% na de voorinspectie van de te slopen / te renoveren woning, het tweede deel ter grootte van 25% na inlevering van de sleutels van de te slopen woning / van de wisselwoning.
- 9.8 Uitbetaling vindt uitsluitend giraal plaats.
- 9.9 Eventuele schulden of tegoeden worden verrekend met de uit te betalen verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding.

10. Vergoedingen voor ongemak en overlast bij renovatie

- 10.1 Indien tijdens het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden de primaire functie van een ruimte waarvoor die is bedoeld niet uitgevoerd kan worden, ontvangt de huurder een financiële compensatie.
- 10.2 De in artikel 10.1 genoemde financiële compensatie bestaat uit een bedrag per dag die ingaat op het moment dat de primaire functie niet uitgevoerd kan worden.
- 10.3 Er is sprake van het niet kunnen uitvoeren van de primaire functie van een zolder indien de complete dakconstructie wordt vervangen; zowel dakplaten en dakpannen en eventueel de dakconstructie. Daarnaast is er sprake van het niet kunnen uitvoeren van de primaire functie van een ruimte indien er asbestsanering 'in containment' moet plaatsvinden.
- 10.4 De hoogte van de compensatie is gebaseerd op de netto-huur van de woning en bedraagt het aantal punten van de ruimte, die niet gebruikt kan worden, vermenigvuldigd met de puntprijs van de woning, gedurende de periode dat de ruimte niet gebruikt kan worden.

11. Schade

- 11.1 Indien tijdens werkzaamheden onvoorziene schade aan eigendommen van de huurder wordt veroorzaakt door werknemers van Beter wonen Vechtdal, werknemers van de aannemer of onderaannemer(s) die in opdracht van Beter Wonen Vechtdal werkzaamheden verrichten, dan heeft de huurder recht op schadevergoeding door Beter Wonen Vechtdal indien huurder de schade binnen twee werkdagen schriftelijk meldt aan Beter Wonen Vechtdal.
- 11.2 Het bepaalde in artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing bij diefstal.
- 11.3 Indien er ten gevolge van de werkzaamheden aan de woning voorziene herstelwerkzaamheden³ moeten worden uitgevoerd aan het interieur van de woning, dan worden deze op standaardniveau afgewerkt door de uitvoerende partij. In dat geval is er geen sprake van een door Beter Wonen Vechtdal uit te keren schadevergoeding.

12. Tijdelijke voorzieningen bij renovatie

- 12.1 Indien een huurder in het kader van de uit te voeren renovatiewerkzaamheden een deel van de woning moet ontruimen, draagt Beter Wonen Vechtdal zorg voor voldoende opslagruimte voor de inboedel.
- 12.2 Indien een voorziening in de woning⁴ tijdelijk buiten gebruik is voorziet Beter Wonen Vechtdal in een alternatief.

13. Huurgewenning

- 13.1 Indien er sprake is van gedwongen verhuizing bij sloop of renovatie kan onder bepaalde voorwaarden huurgewenning worden toegekend.
- 13.2 Er is sprake van recht op huurgewenning indien de nieuwe huurprijs ten minste € 50 hoger is dan de oude huurprijs.

³ Hierbij kan worden gedacht aan herstelwerkzaamheden aan vloer- of wandafwerking ten gevolge van bijvoorbeeld het boren van gaten.

⁴ Zoals een wasmachine, toilet en/of doucheruimte

- 13.3 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. Indien er sprake is van recht op Huurtoeslag wordt de huurgewenning berekend over de te betalen huur na aftrek van de eventuele Huurtoeslag.
- 13.4 Huurgewenning geldt voor een periode van drie jaar.
- 13.5 In het eerste jaar bedraagt de huurgewenning 75% van het verschil tussen de oude huur en de te betalen huur na aftrek van de eventuele huurtoeslag, minus het drempelbedrag van € 50.
- 13.6 In het tweede jaar bedraagt de huurgewenning 50% van het verschil tussen de oude huur en de te betalen huur na aftrek van de eventuele huurtoeslag, minus het drempelbedrag van € 50.
- 13.7 In het derde jaar bedraagt de huurgewenning 25 % van het verschil tussen de oude huur en de te betalen huur na aftrek van de eventuele huurtoeslag, minus het drempelbedrag van € 50.
- 13.8 De hoogte van de huurgewenning wordt voor een periode van drie jaar vastgesteld en gaat in op de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst. Toekomstige huurverhogingen worden niet meegerekend.
- 13.9 De huurgewenning wordt maandelijks giraal uitbetaald.

14. WMO-voorzieningen

- 14.1 Indien ten behoeve van de huurder WMO-voorzieningen zijn aangebracht in de woning, worden waar mogelijk dergelijke voorzieningen door Beter Wonen Vechtdal overgeplaatst naar de nieuwe woning. Indien een dergelijke voorziening niet overplaatsbaar is, dient de huurder zelf zorg te dragen voor het realiseren van de voorziening in de nieuwe woning.
- 14.2 Indien de huurder verhuist naar een huurwoning van een andere verhuurder of naar een koopwoning, mogen de in het kader van de WMO geplaatste voorzieningen worden meegenomen naar de nieuwe woning.

15. Zelf aangebrachte verbeteringen (ZAV)

- 15.1 Indien de huurder zelf aangebrachte verbeteringen in de woning heeft aangebracht, mag hij deze ZAV's uit de woning verwijderen en meenemen.
- 15.2 Indien de huurder de huur opzegt na de peildatum kan hij een vergoeding krijgen voor aangebrachte ZAV's indien deze zijn aangebracht voor de peildatum, hij deze achterlaat en de ZAV's een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden.
- 15.3 De hoogte van de ZAV-vergoeding is gebaseerd op de nieuwwaarde van de voorziening minus de afschrijvingstermijn zoals gehanteerd in het ZAV-beleid van Beter Wonen Vechtdal.

16. Hardheidsclausule

- 16.1 Indien het toepassen van bovenstaande regels naar het oordeel van een huurder tot bijzondere hardheid leidt, kan hij de directeur-bestuurder verzoeken een afwijkend besluit te nemen.
- 16.2 Besluiten genomen op basis van het bepaalde in artikel 16.1 worden meegenomen bij het evalueren van de werking van dit reglement.