

# Sociaal Plan 2017-2020

## Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud



**volksbelang**



## INHOUDSOPGAVE

1.	Algemeen	3
1.1	Kader en uitgangspunten	3
1.2	Geldigheid en toepassingsbereik	4
1.3	Communicatie	4
1.4	Begrippen	4
2.	Werking Reglement in geval van sloop	7
2.1	Sloop	7
2.2	Afspraken over herhuisvesting (recht op een andere woning)	7
2.3	Huurdersbegeleiding	7
2.4	Voorrang bij nieuwbouw huurwoning	8
2.5	Verplaatsen WMO voorzieningen	8
2.6	Wisselwoning	8
2.7	Vergoeding in de verhuiskosten	9
2.8	Vergoeding voor Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	9
2.9	Beperking dubbele woonlasten	9
2.10	Huurbevroezing	10
2.11	Huurgewenning	10
2.12	Vergoeding bij gebruik wisselwoning	10
3.	Werking Reglement in geval van ingrijpende woningaanpassing	11
3.1	Vormen van ingrijpende woningaanpassingen	11
3.2	Overleg en informatie	11
3.3	Wisselwoning	12
3.4	Ongemakkenvergoeding op woningniveau	12
3.5	Kostenvergoeding roerende zaken op woningniveau	13
3.6	Vergoeding bij gebruik wisselwoningen	13
3.7	Vergoedingen bij collectief onderhoud in een woongebouw	13
3.8	Handelwijze bij Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	14
3.9	Faciliteiten	14
4.	Leefbaarheid	15
4.1	Leefbaarheid van de wijk	15
4.2	Tijdelijk beheer	15
4.3	Bewonerscommissie, projectcommissie of HBV	15
5.	Communicatie	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Communicatiekanalen en –middelen	16
6.	Overige bepalingen	18
6.1	Geschillenregeling	18
6.2	Hardheidsclausule	18
6.3	Evaluatie en bijstelling	18
Bijlage 1	ZAV vergoedingen	19
	Verantwoording	21

## 1. ALGEMEEN

### 1.1 Kader en uitgangspunten

De corporaties en huurdersbelangenorganisaties in Helmond hebben een lange geschiedenis van constructief overleg, waarin zij gezamenlijk werken aan de kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad voor de doelgroepen waarvoor zij staan. Die constructieve samenwerking komt voor een deel voort uit de periodieke informele contacten over uiteenlopende huurdersaangelegenheden, maar is voor een ander deel geformaliseerd in de vorm van participatieovereenkomsten. Daarin is meer specifiek vastgelegd op welke wijze corporaties en huurdersbelangenorganisaties met elkaar omgaan waar het gaat om belangrijke kwesties, die de belangen van huurders raken.

Ook waar het gaat om concrete uitvoeringszaken, waarbij de belangen van huurders aan de orde zijn, zoals in geval van herstructurerings- en renovatieprojecten, hebben de Helmondse corporaties en de huurdersbelangenorganisaties elkaar altijd "opgezocht" en met elkaar afspraken gemaakt over hoe de belangen van de betrokken huurders zo goed mogelijk gewaarborgd kunnen worden. De eerste afspraken daarover zijn vastgelegd in 1992 in de vorm van een convenant. Dat gebeurde destijds op initiatief van het Platform Helmondse Bewonersorganisaties (PHB) dat er tegen aan liep dat de Helmondse corporaties allemaal verschillende regelingen en afspraken kenden bij sloop en ingrijpende woningverbetering. Later werd dat convenant omgedoopt in een "regeling voor verhuis- en herinrichtingskosten" en daarna werd dit het Sociaal Plan.

Het huidige Sociaal Plan is in 2013 opgesteld. Dit laatste plan is als gevolg van het van kracht worden van de woningwet aan een herziening toe.

Op grond van artikel 55b lid f van de woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een Reglement op te stellen met betrekking tot het slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan hun woningen. In dit Reglement moet ook de betrokkenheid van de bewoners van die woningen zijn geregeld. Een verplicht onderdeel van het Reglement vormt de hoogte van de verhuiskostenvergoedingen, zoals bedoeld in artikel 7:220 lid van het Burgerlijk Wetboek (renovatie, die niet mogelijk is in bewoonde staat) en artikel 7:275 lid i van het Burgerlijk Wetboek (opzegging op grond van dringend eigen gebruik of verwezenlijking van een bestemmingsplan).

Uitvoering gevend aan de verplichting van de woningwet hebben de vier Helmondse corporaties en hun huurderbelangenorganisaties het uit 2013 daterende Sociaal Plan Helmond geëvalueerd. De resultaten van deze evaluatie zijn – naast de verplichte wettelijke aanpassingen – mede gebruikt om te komen tot een actuele versie. Het onderhavige Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud is daarvan de uitkomst. In het vervolg van deze notitie is het begrip Sociaal Plan vervangen door "Reglement".

In het licht van de verdergaande regionale benadering van uiteenlopende volkshuisvestelijke thema's, is tijdens de evaluatie ook de optie ingebracht om te komen tot één regionaal Reglement voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Door de huurdersbelangenorganisaties is uitgesproken dat op termijn te willen overwegen, maar in eerste instantie te kiezen voor een nieuw Reglement voor de Helmondse corporaties en hun werkgebied.

Het Reglement is van toepassing op de herstructureringsplannen (sloop) en de plannen voor ingrijpende woningaanpassingen (groot onderhoud en renovatie) in het werkgebied van de Helmondse corporaties. Het heeft tot doel de rechten en plichten van verhuurders en huurders vast te leggen en regels af te spreken met betrekking tot eventuele (tijdelijke) herhuisvesting en de verstrekking van vergoedingen. Een ander belangrijk doel is om op hoofdlijnen eenduidige en heldere communicatie met alle betrokken partijen te bewerkstelligen.

Het onderhavige Reglement is (op het moment van bekrachtiging) gebaseerd op de actuele wet- en regelgeving op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Veranderende wet- en regelgeving na het bekrachtigen van dit Reglement gaan boven de afspraken, die in dit Reglement zijn gemaakt.

## **1.2 Geldigheid en toepassingsbereik**

Het Reglement geldt voor alle huurders van Compaen, Volksbelang, woCom en Woonpartners, die op basis van een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wonen in een woning, die onderwerp is van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen aanspraak maken op rechten, die in dit Reglement voor hen zijn vastgelegd, voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.

Als ingangsdatum geldt de datum, waarop dit Reglement door de corporaties en hun huurdersbelangenorganisaties formeel is bekrachtigd en na overleg met het college van B en W van de betreffende gemeenten. Dit Reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum, waarop dit onderhavige Reglement door een nieuw Reglement wordt vervangen. Onderhavig Reglement is niet geldend voor reeds bestaande plannen en wordt niet met terugwerkende kracht toegepast.

## **1.3 Communicatie**

Sloop, renovatie en (groot) onderhoud hebben een grote impact op de positie van huurders, die er direct mee te maken krijgen, en raken hun persoonlijke woon- en leefsituatie voor korte of langere tijd. Het is daarom belangrijk, dat zij in een vroegtijdig stadium op de hoogte zijn van de plannen van de verhuurder. Ook dienen zij tijdens de voorbereiding en uitvoering van die plannen regelmatig te worden geïnformeerd over de voorgestane aanpak en de effecten daarvan. En niet in de laatste plaats dienen huurders vanaf het allereerste moment op de hoogte te zijn van de rechten en plichten, die zij in het kader van de uitvoering van sloop, renovatie of (groot) onderhoud hebben en in welke vorm daaraan invulling wordt gegeven.

Dit alles stelt hoge eisen aan het communicatieproces tijdens de voorbereiding en uitvoering van de respectievelijke plannen. Het draagt ook bij aan het verkrijgen van draagvlak van de plannen bij de betreffende huurders. In hoofdstuk 5 wordt daarom – naast een beknopte informatieparagraaf in de hoofdstukken 2 en 3 – uitgebreider ingegaan op de verschillende communicatiekanalen en -middelen.

## **1.4 Begrippen**

In dit Reglement wordt (in alfabetische volgorde) verstaan onder:

**Bewonerscommissie:** bewonersvertegenwoordiging die door de betreffende verhuurder als zodanig wordt erkend.

**Corporatie:** Compaen, Volksbelang, woCom, Woonpartners.

**Geschillencommissie:** is de commissie waaraan geschillen, die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Reglement kunnen worden voorgelegd. Als geschillencommissie fungeert de regionale geschillencommissie, waarvan het secretariaat is gevestigd op het adres Postbus 82, 5420 AB Gemert.

**Groot onderhoud:** het uitvoeren van dringende onderhouds- en/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)

- Huishouden:** een alleenstaande of twee of meer personen, die een (aantoonbare) duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
- Huurder:** Persoon waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurlers, gezinsleden. Alle aanspraken die dit Reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.
- Huurdersorganisaties:** De huurdersbelangenorganisaties van Compaen, Volksbelang, Woonpartners en woCom.
- Indexering:** alle genoemde bedragen, met uitzondering van de door de minister jaarlijks vast te stellen vergoedingsbedragen, worden jaarlijks per 1 maart geïndexeerd met het inflatiecijfer op basis van het CBS-percentage consumentenprijsindex van het volledige voorgaande jaar.
- Passende woning:** een passende woning is een woning die past bij het huishouden en die volgens de toewijzingsregels passend is. Passend toewijzen betekent dat een huishouden met een inkomen waarbij er recht is op huurtoeslag, gehuisvest moet worden in een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag.
- Planbesluit:** het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project, dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt niet in het nadeel van de huurder van dit Reglement afgeweken, maar wordt vastgelegd:
- De omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op dit Reglement;
  - De peildatum vanaf welk moment huurders aanspraak kunnen maken op deze rechten;
  - Project specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.
- Na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de huurdersorganisatie c.q. bewonerscommissie, die de belangen van bewoners behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld.
- Projectcommissie:** een commissie, die – wanneer er geen bewonerscommissie aanwezig is in een complex, waar een project wordt uitgevoerd – tijdelijk wordt gevormd uit huurders binnen dat complex. Voor de duur van het project treedt deze commissie op als aanspreekpunt.
- 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 2 BW), een huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep.

- Renovatie:** het verbeteren van de woning als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek met toename van het woongenot als gevolg van een gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.
- Sloop:** het slopen of zodanig verbouwen van het gehuurde dat dit niet mogelijk is met voortzetting van de lopende huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 sub a BW.
- Bericht planbesluit:** het schriftelijke bericht van de verhuurder aan de huurder, waarin – met een duidelijke vermelding in de kop – zij meedeelt dat de woning gesloopt gaat worden dan wel dat aan de woning een renovatie of (groot) onderhoud wordt uitgevoerd.
- Verhuizing:** het overbrengen van de volledige inboedel van de ene woning naar een andere woning.
- Woonduur:** de onafgebroken periode die een huurder de huidige woonruimte zelfstandig bewoont en op dat adres ingeschreven staat in het bevolkingsregister.
- Woongebouw:** een meergezinswoning (appartementengebouw of flat).
- Zelf aangebrachte voorziening (ZAV):** voorzieningen die de huurder zelf en voor eigen kosten, conform het bij de corporatie geldende ZAV-beleid, heeft aangebracht nadat hij/zij de woning heeft betrokken. Deze voorzieningen behoren derhalve niet tot de standaarduitrusting van de woning.
- Zelfstandige woning:** woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

## **2. WERKING REGLEMENT IN GEVAL VAN SLOOP**

### **2.1 Sloop**

De plannen om een (deel van een) complex te slopen, worden bekrachtigd in een planbesluit van de betreffende corporatie. In het planbesluit is, door de corporatie een datum vastgesteld, waarop het Reglement ingaat. Op uiterlijk die datum ontvangen de betrokken huurders individueel bericht over het planbesluit. Vanaf die datum gelden de rechten van dit Reglement. De bewoners, die een bericht over het planbesluit hebben ontvangen, ontvangen het volledige Reglement.

#### **Overleg en informatie**

De verhuurder informeert de betreffende huurdersbelangenorganisatie, de betrokken bewonerscommissie en de huurders tijdig – tenminste twaalf maanden voorafgaand aan de uitwerking – over het planbesluit en het herhuisvestingsproces.

In hoofdstuk 5 is een nadere uitwerking gegeven van de wijze, waarop de communicatie naar de huurders plaatsvindt.

#### **Eindigen werking Reglement**

Een corporatie kan na het inwerkingtreden van het Reglement alsnog besluiten om in overleg met de betreffende huurdersbelangenorganisatie de toepassing van het Reglement te beëindigen, omdat er bijvoorbeeld andere strategische keuzen zijn gemaakt en een complex niet wordt gesloopt. Het Reglement is dan niet meer van toepassing na berichtgeving aan de huurders.

### **2.2 Afspraken over herhuisvesting (recht op een andere woning)**

De vier corporaties verlenen voorrang aan degene, die op het moment van het definitieve sloopbericht als huurder woonachtig is in de te slopen woning. Vertrekkende huurders hebben recht op een nieuwe passende woning. De voorrangsregeling is van toepassing op woonruimten gelegen in het werkgebied van de betreffende corporaties Helmond. De regeling voor het verkrijgen van een andere woning kent de volgende afspraken.

- a. Compaen, woCom, Woonpartners en Volksbelang, die via [www.wooniezie.nl](http://www.wooniezie.nl) de woonruimte bemiddelen, verstrekken de kandidaten vanaf de ingangsdatum van het Reglement een urgentiebeschikking. Daarmee kunnen zij gedurende maximaal één jaar met voorrang zoeken naar een passende woning.
- b. aanvullend op de hiervoor genoemde regeling houden de corporaties de mogelijkheid in overweging om per aanvraag te bezien of er mogelijkheden zijn om woningen via directe bemiddeling te verhuren aan een herstructureringskandidaat.
- c. huurders, die in aanmerking komen voor de voorrangsregeling hoeven geen bijkomende kosten (bijvoorbeeld administratiekosten voor het afsluiten van de huurovereenkomst) te betalen.

### **2.3 Huurdersbegeleiding**

Huurders kunnen bij het zoeken naar een nieuwe woning rekenen op steun van de verhuurder, uitgangspunt blijft echter dat huurders zelf actief zoeken.

Zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen twee maanden na de ingangsdatum van het Reglement heeft de corporatie overleg met de huurder. Dit gesprek heeft tot doel informatie te verstrekken over de verhuizing, de mogelijkheden van huurtoeslag, het inventariseren van de woonwensen van de zittende huurders, het aanmelden als woningzoekende bij Wooniezie en de werkwijze van Wooniezie.

Wanneer de huurder na ontvangst van urgentie na drie passende aanbiedingen er niet in geslaagd is te verhuizen naar een andere passende woning, krijgt hij/zij nog maximaal één aanbieding in het kader van een juridisch vervolg.

## **2.4 Voorrang bij nieuwbouw huurwoning**

Huurders die in een te slopen woning wonen en willen verhuizen naar een passende nieuwbouw huurwoning in dezelfde buurt, kunnen hiervoor in aanmerking komen. Voorwaarde is wel dat zij zich als goed huurder hebben (onder andere geen overlast en/of openstaande vorderingen) gedragen en voldoen aan de criteria voor het “passend toewijzen”. Per project bepaalt de corporatie vooraf het maximum percentage te helpen herstructureringskandidaten. De volgorde voor terugkeer wordt bepaald door:

1. de fasering van de herstructurering (1<sup>e</sup> fase gaat voor op 2<sup>e</sup> fase),
2. binnen iedere fase wordt de volgorde bepaald door de woonduur van de huurder, die de woning gaat verlaten (huurder die twee jaar huurt, gaat voor op huurder die één jaar huurt). Per project wordt bekeken wat de minimale woonduur is om in aanmerking te komen voor een nieuwbouwwoning.

## **2.5 Verplaatsen WMO voorzieningen**

Wanneer in de te slopen woning voorzieningen op basis van de WMO aanwezig zijn, dan worden deze – na een herbeoordeling van de noodzaak van die voorziening – in de nieuwe woning teruggeplaatst. Dit vindt plaats op basis van een nieuwe WMO aanvraag. De verhuurder bereidt deze aanvraag in samenspraak met de huurder tijdig voor, zodat de benodigde voorzieningen op tijd geplaatst kunnen worden.

## **2.6 Wisselwoning**

Huurders die hun woning moeten verlaten in verband met sloop en willen terugkeren naar een nieuwbouw huurwoning, kunnen in overleg met de verhuurder tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning. Hierbij gelden de volgende afspraken:

- voor het gebruik van de wisselwoning wordt tussen huurder en verhuurder een gebruiksovereenkomst of een huurovereenkomst voor bepaalde tijd gesloten voor een periode van maximaal twee jaar. Voor zover van toepassing overlegt de verhuurder een half jaar voorafgaand aan het aflopen van die termijn van twee jaar met de betreffende huurder(s) hoe de huisvestingssituatie verder wordt ingevuld (definitieve verhuizing naar een andere woning of het omzetten van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd).
- als huurprijs geldt de voor de wisselwoning vastgestelde huurprijs. Wanneer die huurprijs hoger is dan de huur van de te verlaten woning, dan wordt voor de duur van het tijdelijk gebruik van de wisselwoning een huurkorting op de huurprijs van de wisselwoning gegeven. Door die huurkorting wordt de huurprijs van de wisselwoning op dezelfde hoogte gebracht als de huur van de te verlaten woning.
- jaarlijks wordt de huur van de wisselwoning verhoogd met door het ministerie vastgestelde percentage. Dat percentage geldt als een maximum, waarvan naar beneden kan worden afgeweken.
- de wisselwoning is schoon, eenvoudig gestoffeerd, gesaust of behangen.
- wanneer de huidige woning is voorzien van een WMO-aanpassing, wordt er zoveel mogelijk in overleg met de gemeente maatwerk geleverd.
- het verblijf in de wisselwoning is beperkt tot de periode dat een definitieve woning wordt toegewezen of de nieuwbouw gereed is.
- de huurder is verplicht om op aangeven van de verhuurder de wisselwoning te verlaten bij de eerst mogelijke gelegenheid die zich voordoet om te verhuizen naar een definitieve woning.
- de huurder krijgt de gelegenheid binnen een redelijke termijn uit de wisselwoning te verhuizen.
- de verhuurder kan voor aangebrachte stoffering een vergoeding vragen.
- wanneer de huurder voor onbepaalde tijd in de wisselwoning wenst te blijven wonen en de verhuurder hiermee instemt, dan wordt de huurovereenkomst voor bepaalde tijd omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In dat geval is de reguliere streefhuur van de woning van toepassing.



## Vergoedingen en verrekeningen

Bij de sloop van een woning komt de huurder, die voor die woning een huurcontract voor onbepaalde tijd had, in aanmerking voor de volgende vergoedingsregelingen.

### 2.7 Vergoeding in de verhuiskosten

- de hoogte van deze vergoeding wordt jaarlijks door de minister vastgesteld op basis van artikel 7:275 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. Voor 2017 is de vergoeding vastgesteld op € 5.910,00 (prijsspeil 28 februari 2017). Op dit bedrag is geen btw van toepassing. Voor de werking van dit Reglement is altijd de laatste door de minister vastgestelde vergoedingshoogte van toepassing.
- alleen huurders, die na de ingangsdatum van het Reglement verhuizen, ontvangen de volledige vergoeding.
- huurders ontvangen 75% van de vergoeding direct na de opzegging van de huurovereenkomst van de te slopen woning. Huurders ontvangen deze vergoeding niet (of niet volledig) als zij een betalingsachterstand of andere vordering bij de verhuurder hebben. De betreffende verhuurder is in dat geval gerechtigd dit gedeelte van de vergoeding te verrekenen met de betalingsachterstand en eventuele bijkomende incassokosten.
- huurders ontvangen de resterende 25% van de vergoeding na inlevering van de sleutels en de oplevering van de te verlaten sloopwoning. Daarbij geldt als voorwaarde dat alle afspraken over de oplevering zijn nagekomen. Huurders ontvangen de resterende 25% van de vergoeding niet:
  - wanneer zij de woning niet op de afgesproken datum hebben verlaten; of
  - wanneer zij de woning niet achterlaten, zoals vooraf was overeengekomen; of
  - wanneer zij een betalingsachterstand hebben of nog andere kosten hebben openstaan.

De verhuurder is in deze gevallen gerechtigd dit laatste gedeelte van de vergoeding te verrekenen met eventueel door haar noodzakelijk te maken kosten en/of een eventuele bestaande betalingsachterstand. Na het ontvangen van het bericht over het planbesluit zal de corporatie zoveel mogelijk maatwerk verrichten om te voorkomen dat onnodige incassokosten worden gemaakt.

- In het geval dat vóór de schriftelijke huuropzegging van de te slopen woning de laatste huurder is komen te overlijden, hebben erfgenamen geen recht op de vergoeding in de verhuiskosten.

### 2.8 Vergoeding voor Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Wanneer huurders zelf voorzieningen hebben aangebracht in hun woning, die door sloop wordt vernietigd, kunnen zij daarvoor een vergoeding ontvangen (zie bijlage 1). Voorwaarde daarvoor is wel, dat huurders van hun verhuurder schriftelijke toestemming hebben gekregen om die ZAV 's aan te brengen. De vergoeding kan worden aangevraagd met behulp van een aanvraagformulier voor vergoeding van ZAV 's. De verhuurder behandelt de aanvragen op basis van een inspectie ter plaatste, waarvan de bevindingen schriftelijk worden vastgelegd en door huurder en verhuurder worden ondertekend.

Voor de uitbetaling en de verrekening van deze vergoeding gelden dezelfde regels en voorwaarden, zoals in artikel 2.7 beschreven.

In het geval dat de woning na het verlaten door de huurder nog gebruikt gaat worden voor tijdelijke huur, kan de corporatie overwegen een nader te bepalen vergoeding te verstrekken voor het achterblijven van stoffering/inrichting (vloerbedekking, gordijnen e.d.).

### 2.9 Beperking dubbele woonlasten

De corporaties willen dubbele huurlasten voor huurders bij een verhuizing naar een nieuwe woning of wisselwoning zoveel mogelijk voorkomen. De laatste maandhuur van de te verlaten woning wordt daarom terugbetaald, nadat de sleutels van deze woning door de huurder zijn ingeleverd. Ook voor het te-

rugbetalen van deze laatste maanduur gelden de regels en voorwaarden, zoals in artikel 2.7 beschreven.

### **2.10 Huurbevroezing**

Vanaf de ingangsdatum van het Reglement wordt de netto huur van een te slopen woning niet meer verhoogd.

### **2.11 Huurgewenning**

Het Reglement voorziet niet in een regeling voor huurgewenning.

### **2.12 Vergoeding bij gebruik wisselwoning**

Huurders die hun woning moeten verlaten in verband met sloop en willen terugkeren naar een nieuwbouw huurwoning, kunnen in overleg met de verhuurder tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning (zie ook 2.6).

- De vergoeding bij de verhuizing van de te slopen woning naar een wisselwoning is gelijk aan de vergoeding, zoals opgenomen in 2.7 (€ 5.910,00 prijspeil 28 februari 2017). Ook gelden dezelfde regels en voorwaarden als in 2.7.
- Uitbetaling onkostenvergoeding verhuizing (per project).  
Voor de verhuizing naar een wisselwoning wordt een onkostenvergoeding verstrekt van € 600,00. Hiervoor moet de huurder de woning zelf volledig leegmaken en de volledige verhuizing en opslag van de inboedel verzorgen.
- Bij verhuizing van de wisselwoning naar de permanente woning worden geen verhuiskosten vergoed of andere vergoedingen verstrekt.

### **3. WERKING REGLEMENT IN GEVAL VAN RENOVATIE OF (GROOT) ONDERHOUD**

#### **3.1 Vormen van renovatie of (groot) onderhoud**

Renovatie en (groot) onderhoud worden ook wel omschreven als ingrijpende woningaanpassingen. De volgende vormen van ingrijpende woningaanpassing zijn te onderscheiden:

##### Op woningniveau

- het vervangen van complete pui(en) en/of gevel(s) en/of kozijnen (dus niet alleen voordeur, dubbelglas of raam) en/of de complete dakconstructie (zowel de dakconstructie en/of de dakplaten en de dakpannen); of er is sprake van een wijziging van de indeling van de gevels of kozijnen; of
- het wijzigen van de indeling van de woning; of
- het uitvoeren van asbestsanering 'in containment'. 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 uitvoeren van overige werkzaamheden met een vergelijkbaar ongemakniveau. Dit ter beoordeling van de corporatie.

##### Op complex-/woongebouwniveau

- het uitvoeren van collectief onderhoud in een woongebouw (bijvoorbeeld het aanbrengen van een extra standleiding). Hiervan kunnen huurders in hun woning hinder ondervinden. In het geval van ingrepen waarbij sprake is van aantoonbare kosten (bijvoorbeeld aanpassing nodig van vloerbedekking) of aantoonbaar verlies aan woongenot (bijvoorbeeld de standleiding verkleint de bergingskast), dan zal daarvoor een vergoeding worden verstrekt.

Er zijn ook vormen van groot onderhoud, waarbij onderhoud wordt uitgevoerd aan de buitenzijde van de woning en/of het woongebouw (bijvoorbeeld het vervangen van galerijhekken of van de dakbedekking). Dit valt doorgaans onder het reguliere planmatige onderhoud van een woning of een woongebouw. Hiervan kan wel enige overlast worden ondervonden, maar heeft geen verlies aan woongenot tot gevolg. Bovendien staat daar een geriefverbetering van het gehuurde tegenover zonder dat daarvoor een huurverhoging in rekening wordt gebracht. Om die reden staat tegenover dit soort planmatig onderhoud geen financiële tegemoetkoming.

#### **3.2 Overleg en informatie**

De verhuurder informeert de betreffende huurders, de huurdersbelangenorganisatie en de betrokken bewonerscommissie tijdig – tenminste zes maanden van tevoren – over het besluit tot de ingreep, die in het complex en of de woningen zal worden uitgevoerd. Uiterlijk twee maanden na de ingangsdatum van het Reglement is met alle huurders, die met een ingreep in hun woning te maken krijgen, overleg geweest.

Voorafgaand aan de start van een project van ingrijpende woningaanpassing worden met de betreffende bewonerscommissie of, wanneer deze niet aanwezig is, met de betreffende huurdersbelangenorganisatie de volgende items besproken:

- planning van de werkzaamheden;
- werkwijze van de aannemer;
- gedragscode aannemerij;
- veiligheid tijdens de uitvoering van het werk;
- extra sociale begeleiding voor huurders waarvoor specifiek maatwerk nodig is als gevolg van aantoonbare omstandigheden.

Deze projectinformatie wordt na de bespreking met de bewonerscommissie dan wel de betreffende huurdersbelangenorganisatie door de corporatie aan de betrokken huurders schriftelijk ter beschikking gesteld.

### 3.3 Wisselwoning

De huidige praktijk is, dat ingrijpende woningaanpassingen veelal in bewoonde staat worden uitgevoerd. Huurders, die desalniettemin (op grond van bijvoorbeeld een medisch advies) hun woning moeten verlaten in verband met een ingrijpende woningaanpassing, kunnen in overleg met de verhuurder tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning. Dit is maatwerk. Hierbij gelden de volgende afspraken:

- voor het gebruik van de wisselwoning wordt tussen huurder en verhuurder een gebruiksovereenkomst gesloten. De huur van de tijdelijk te verlaten woning loopt door.
- De wisselwoning is schoon, eenvoudig gestoffeerd, gesaust of behangen.
- het verblijf in de wisselwoning is beperkt tot de periode, waarin de werkzaamheden in de feitelijke woning van de huurder worden uitgevoerd.
- wanneer de huidige woning is voorzien van een WMO-aanpassing, wordt er zoveel mogelijk in overleg met de gemeente maatwerk geleverd door de corporatie.
- de huurder is verplicht om op aangeven van de verhuurder de wisselwoning te verlaten bij de eerst mogelijke gelegenheid die zich voordoet om terug te keren naar de feitelijke huurwoning.
- de huurder krijgt de gelegenheid binnen een redelijke termijn uit de wisselwoning te verhuizen.
- voor de wisselwoning is geen huur verschuldigd.

## Vergoedingen en verrekeningen

### 3.4 Ongemakkenvergoeding op woningniveau

Een ongemakkenvergoeding is een vaste vergoeding, afhankelijk van de duur van de renovatie of het (groot) onderhoud, zoals hiervoor omschreven. De huurder ontvangt deze ongemakkenvergoeding voor het ongemak dat hij ondervindt tijdens ingrijpende werkzaamheden of als er duidelijk sprake is van verminderd gebruikersgenot van de woning. Van verminderd gebruikersgenot is sprake, wanneer de huurder tijdens de ingreep meerdere dagen geen gebruik kan maken van minimaal twee van de primaire woonvoorzieningen als keuken, badkamer en toilet. De huurder ontvangt de ongemakkenvergoeding, wanneer hij/zij de woning tijdens de werkzaamheden blijft bewonen en de werkzaamheden op initiatief van de corporatie worden uitgevoerd.

De hoogte van de vergoedingen is gekoppeld aan twee zaken:

1. De kale huurprijs van de woning; omdat de huurder gedurende een bepaalde periode niet het volledige gebruikersgenot van de woning heeft, is het redelijk dat hij gedurende die periode geen huur hoeft te betalen.
2. De duur van de werkzaamheden; de hoogte van de vergoeding wordt bepaald op basis van het aantal dagen dat er werkzaamheden in de woning plaatsvinden. Wanneer tussen twee afgeronde werkzaamheden de huurder de volledige beschikking heeft over de woning, worden deze dagen niet meegenomen in de hoogte van de vergoeding.

Duur werkzaamheden maximaal	7 kalenderdagen	25% van de kale maandhuur
Duur werkzaamheden maximaal	8 – 14 kalenderdagen	50% van de kale maandhuur
Duur werkzaamheden maximaal	15 – 21 kalenderdagen	75% van de kale maandhuur
Duur werkzaamheden maximaal	22 – 28 kalenderdagen	Volledige kale maandhuur

Wanneer de werkzaamheden langer dan 28 kalenderdagen (4 weken) in beslag nemen, loopt de vergoeding hierin mee.

Betaling van de vergoeding vindt plaats na oplevering van de werkzaamheden. De ongemakkenvergoeding wordt verrekend met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

### **3.5 Onkostenvergoeding roerende zaken op woningniveau**

Er is slechts sprake van een onkostenvergoeding wanneer op initiatief van de corporatie ten gevolge van een wijziging van de indeling van de woning of een wijziging van de dagmaat van het kozijn er kosten 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 aangebracht moeten worden.

- In geval van onkosten betreffende de wandafwerking wordt een vergoeding van € 20,00 per m<sup>2</sup> toegekend voor de afwerking van een wand, met een maximum van 10 m<sup>2</sup> per wand.
- In geval van onkosten met betrekking tot de vloerafwerking wordt een vergoeding van € 38,00 per m<sup>2</sup> toegekend tot een maximum van 8 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Voor kosten van gordijnen e.d. wordt een vergoeding toegekend van € 111,00 per gewijzigde gevel.
- de betaling van de onkostenvergoeding roerende zaken vindt plaats na uitvoering van de werkzaamheden en na overlegging van de betreffende facturen door huurder.

### **3.6 Vergoeding bij gebruik wisselwoning**

Wanneer een huurder op eigen verzoek (op grond van bijvoorbeeld een medisch advies) of op advies van de verhuurder gebruik maakt van een wisselwoning, dan kan hij kiezen uit de volgende twee opties:

1. Uitbetaling onkostenvergoeding van € 800,00 (per project).  
Hiervoor moet de huurder de woning zelf volledig leegmaken en de volledige verhuizing en opslag van de inboedel verzorgen.
2. Kiezen voor maatwerk.  
Verhuurder zorgt voor bijvoorbeeld een container voor de opslag van inboedel, het inschakelen van een klusjesman of verhuishulp. De aangeboden diensten worden verrekend met de onder 1 genoemde vergoeding per project .

Uitbetaling van de vergoeding bij gebruik van de wisselwoning vindt minimaal één week voor de uitvoering van de werkzaamheden plaats. De vergoeding wordt verrekend met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

### **3.7 Vergoedingen bij collectief onderhoud in een woongebouw**

Van het uitvoeren van collectief onderhoud in een woongebouw (bijvoorbeeld het aanbrengen van een extra standleiding) kunnen huurders in hun woning hinder ondervinden. In het geval van ingrepen waarbij sprake is van aantoonbare kosten (bijvoorbeeld aanpassing nodig van vloerbedekking) of aantoonbaar verlies aan woongenot (bijvoorbeeld de standleiding verkleint de bergingskast), dan zal daarvoor een vergoeding worden verstrekt. De vergoeding bestaat uit:

- een eenmalige vergoeding van € 112,00, indien er gebruiksoppervlak permanent verloren gaat (bijvoorbeeld door plaatsing van een nieuwe koker);
- een bedrag van € 112,00 per week dat er in de woning wordt gewerkt;
- voor de vergoedingen geldt een maximum bedrag van € 450,00 per woning.

Uitbetaling van de vergoeding vindt plaats na uitvoering en oplevering van de werkzaamheden. De vergoeding wordt verrekend met eventuele huurachterstanden of andere openstaande vorderingen.

### **3.8 Handelwijze bij Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)**

Wanneer huurders zelf voorzieningen hebben aangebracht in hun woning, die door een ingrijpende woningaanpassing (tijdelijk) moeten worden verwijderd, dienen zij daarvoor in principe zelf zorg te dragen (bijvoorbeeld het verwijderen van rolluiken). Voor zelf aangebrachte voorzieningen, die als gevolg van de ingrijpende woningaanpassing niet meer kunnen worden teruggeplaatst, kunnen huurders daarvoor een vergoeding aanvragen (zie bijlage 1). Voorwaarde daarvoor is wel, dat huurders van hun verhuurder schriftelijke toestemming hebben gekregen om die ZAV 's aan te brengen.

De vergoeding kan worden aangevraagd met behulp van een aanvraagformulier voor vergoeding van ZAV 's. De verhuurder behandelt de aanvragen op basis van een inspectie ter plaatste, waarvan de bevindingen schriftelijk worden vastgelegd en door huurder en verhuurder worden ondertekend.

Voor de uitbetaling en de verrekening van deze vergoeding gelden dezelfde regels en voorwaarden, zoals in artikel 2.7 beschreven.

### **3.9 Faciliteiten**

Wanneer ingrijpende woningaanpassingen worden uitgevoerd in bewoonde staat, is het belangrijk dat de uitvoerende partij niet wordt belemmerd bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het verplaatsen, verwijderen en ook weer terugplaatsen van de inboedel daar waar werkzaamheden verricht moeten worden. Waar een en ander tot moeilijke situaties leidt, wordt in overleg tussen de huurder en de corporatie een passende oplossing gezocht.

Afhankelijk van de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden wordt met de bewoners afgesproken welke faciliteiten tijdelijk ter beschikking worden gesteld. Te denken valt daarbij aan faciliteiten zoals bijvoorbeeld een toilet- en douchevoorziening, het beschikbaar stellen van een (afval)container e.d.

## **4. LEEFBAARHEID**

### **4.1 Leefbaarheid van de wijk**

In een wijk waar sloop, nieuwbouw, renovatie of (groot) onderhoud plaatsvindt, is het van belang extra aandacht te besteden aan de leefbaarheid in de wijk. Daarom zullen alle betrokken partijen in de wijk zich inzetten voor de leefbaarheid. Hierbij is het nadrukkelijk de bedoeling de huurders en samenwerkingspartners actief te betrekken.

De corporatie, die verantwoordelijk is voor het traject, neemt tijdig het initiatief om met partijen hierover afspraken te maken (uiterlijk op het moment dat het Reglement van kracht is).

### **4.2 Tijdelijk beheer**

Als onderdeel van de uitwerking van een sloop- en nieuwbouwplan (het project) wordt door de verantwoordelijke corporatie – in samenwerking met alle betrokken partijen – een beheerplan opgesteld. Zaken die daarin worden vastgelegd, zijn onder meer maatregelen ten aanzien van:

- het leefbaar houden van het complex tot de uiterlijke termijn voor de sloop, bijvoorbeeld door middel van het ophangen van gordijnen (waar nodig dichttimmeren), post verwijderen, schoonhouden openbare ruimten, voortuinen, verlichting, glazenwassen e.d.;
- tijdelijke verhuur;
- toezicht in de wijk/op het complex, onder meer door extra surveillance van de politie;
- het tegengaan van vervuiling;
- bereikbaarheid van de straten;
- beperken van overlast door bouwwerkzaamheden.

De verantwoordelijke corporatie organiseert regelmatig overleg tussen partijen, die zich gedurende het project bezighouden met het beheer van woningen en woonomgeving (politie, gemeente, huurdersvertegenwoordigers en corporaties).

### **4.3 Bewonerscommissie, projectcommissie of HBV.**

Voor zover aanwezig is de bewonerscommissies voor de verhuurder aanspreekpunt voor het project. Voor zover er geen bewonerscommissie aanwezig is, kunnen huurder binnen het betreffende complex zich voor de duur van het project tijdelijk organiseren in een projectcommissie. Eventuele daarmee samenhangende kosten kunnen door de betreffende projectcommissie op basis van een (schriftelijk) onderbouwd kostenoverzicht en bijbehorende facturen bij de betreffende verhuurder worden gedeclareerd. Om de projectcommissie zijn rol en functie te kunnen laten waarmaken:

- wordt de commissie actief betrokken bij de plannen, bij de uitwerking van het beheer, de uitvoering van het Reglement enz.
- ontvangt de commissie een exemplaar van de gedragscode voor aannemers, opgesteld door de Nederlandse Woonbond en Ballast Nedam Bouw BV.
- vormt de huurdersbelangenorganisatie het aanspreekpunt voor de commissie.

Naast de inbreng van de bewoners- of projectcommissies kan de verhuurder ook gebruik maken van bijvoorbeeld klantenpanels.

Wanneer er geen bewonerscommissie is of er geen projectcommissie kan worden gevormd, treedt de betreffende huurdersbelangenorganisatie altijd als aanspreekpunt op.

## 5. COMMUNICATIE

### 5.1 Algemeen

Herstructurering en ingrijpende woningaanpassingen grijpen sterk in in de persoonlijke woon- en leefsituatie van huurders. Om draagvlak voor de plannen te krijgen, hen zo goed mogelijk te begeleiden en ondersteunen tijdens dat proces en hen te informeren wat zij gedurende de uitvoering van de plannen kunnen en mogen verwachten is communicatie van cruciaal belang.

Hieronder is een overzicht gegeven van de communicatiekanalen en –middelen, die daarvoor kunnen worden ingezet. Dit overzicht vormt een basis, maar neemt niet weg, dat communicatie per plan maatwerk moet zijn en moet kunnen inspelen op specifieke situaties en omstandigheden. Dit overzicht sluit dan ook niet uit, dat aanvullende communicatiemiddelen worden ingezet, wanneer situatie en omstandigheden daarom vragen. Dat zal per plan beoordeeld moeten worden.

### 5.2 Communicatiekanalen en -middelen

#### 5.2.1 Schriftelijke informatie over het planbesluit

De verhuurder informeert de huurders – en de eventueel in de wijk actieve bewonerscommissie – schriftelijk over het definitieve besluit dat zij genomen heeft over de voorgenoemde sloop, renovatie of (groot) onderhoud van of in de woningen/het complex, waar zij woonachtig zijn. Deze schriftelijke informatie wordt in geval van sloop minimaal 12 maanden voorafgaand aan de start van de uitvoering verstrekt, in het geval van renovatie of (groot) onderhoud minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van de uitvoering.

In deze schriftelijke informatie wordt ook het verdere procesverloop en de diverse te doorlopen stappen toegelicht en krijgen de huurders uitleg over hun rechten en plichten, zoals die zijn opgenomen in dit Reglement.

De verhuurder benoemt een contactpersoon uit de organisatie, die tijdens het proces aanspreekpunt zal zijn voor de huurders. In de schriftelijke informatie wordt de contactpersoon vermeld.

Afhankelijk van de aard en complexiteit van het plan kan worden overwogen om een **bewonersavond** te organiseren voor de huurders en belanghebbenden, die rechtstreeks met het plan te maken krijgen.

#### 5.2.2 Huisbezoeken

Nadat de huurders de schriftelijke informatie hebben ontvangen over het besluit tot de voorgenoemde sloop, renovatie of (groot) onderhoud, maakt de contactpersoon van de corporatie met alle afzonderlijke huurders een afspraak voor een huisbezoek. Doel van huisbezoek is:

- het informeren van de huurder over (de reden van) het besluit tot sloop, renovatie of (groot) onderhoud;
- het informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, zoals vastgelegd in het Reglement;
- in geval van sloop: het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het bespreken van de mogelijkheden om daarin te kunnen voorzien. Voor zover huurder niet staat ingeschreven bij Woonnieuwe het aanbieden daarbij ondersteuning te bieden. In het verlengde daarvan de werking van Woonnieuwe toelichten, toelichten hoe een zoekprofiel voor een andere woning kan worden opgesteld en de procedures duidelijk maken, die van toepassing zijn bij de woningtoewijzing.
- het inventariseren van de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in hun woning;
- het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO);
- in geval van renovatie of (groot) onderhoud op complexniveau: (70% van de huurders dient akkoord te gaan met de ingrijpende woningaanpassing) huurders informeren over de voorgenoemde



men werkzaamheden, over de werkzaamheden die door de huurder zelf moeten worden verricht, over de eventuele geriefverbeteringen

- met huurverhoging, over eventuele aanpassingen van het servicepakket en de daarbij behorende servicekosten;
- het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder;
- informeren over eventuele keuzepakketten.

Alle afspraken, die tijdens het huisbezoeken worden gemaakt, worden schriftelijk vastgelegd.

### **5.2.3 Akkoordverklaring**

Aan de hand van de tijdens het huisbezoek gemaakte afspraken wordt een overeenkomst tussen huurder en verhuurder opgesteld, die door beide partijen moet worden ondertekend. De huurder ontvangt een afschrift van het getekende exemplaar.

### **5.2.4 Website**

Verhuurder kan in haar website een pagina opnemen, waarop de huurders en bewonerscommissies de belangrijkste informatie over het plan kunnen lezen en – na start van de uitvoering – het procesverloop kunnen volgen. Bij zeer omvangrijke plannen kan worden overwogen hiervoor een aparte website te maken.

### **5.2.5 Nieuwsbrieven**

De verhuurder verzorgt periodiek een nieuwsbrief, waarin de huurders op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het plan.

### **5.2.6 Schriftelijke aankondiging start werkzaamheden**

Verhuurder brengt de huurder minimaal een maand van tevoren schriftelijk op de hoogte van de datum van de definitieve start van de werkzaamheden. In deze schriftelijke aankondiging worden ook de werkzaamheden genoemd, die voorafgaand aan de start door de huurder moeten worden uitgevoerd.

### **5.2.7 Schriftelijke aankondiging oplevering werkzaamheden (bij renovatie of (groot) onderhoud)**

Verhuurder brengt de huurder minimaal een week voorafgaand aan de oplevering (schriftelijk) op de hoogte van de datum van oplevering door de verhuurder en de aannemer. Daarbij wordt vermeld dat alle uitgevoerde werkzaamheden in een opnamestaat worden vastgelegd en voor akkoord door de huurder en de verhuurder moeten worden ondertekend.

Wanneer er sprake is geweest van geriefverbeteringen en/of een uitbreiding van het servicepakket, waarop de huurder een akkoord heeft gegeven en waartegenover een huurverhoging respectievelijk verhoging van de servicekosten staat, wordt in de schriftelijke aankondiging ook melding gemaakt vanaf welk moment de huurverhoging respectievelijk de verhoging van de servicekosten zal ingaan.

### **5.2.8 Opnamestaat**

De resultaten van de oplevering worden vastgelegd in een opnamestaat, die door de huurder en verhuurder worden ondertekend. De huurder ontvangt een afschrift van de opnamestaat.

## **6. OVERIGE BEPALINGEN**

### **6.1 Geschillenregeling**

Wanneer er een geschil tussen partijen ontstaat over de toepassing, uitvoering en interpretatie van dit Reglement, dient dit geschil in eerste instantie te worden voorgelegd aan het bestuur/de directie van de betrokken corporatie.

Wanneer dit geschil ook na voorlegging aan het bestuur/de directie blijft bestaan, kan het schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de regionale geschillencommissie, waarbij de vier corporaties zijn aangesloten. Het secretariaat van de regionale geschillencommissie is bereikbaar via Postbus 82 5420 AB Gemert. Het Reglement van de regionale geschillencommissie is te vinden op de website van de commissie zelf of op de websites van de corporaties.

### **6.2 Hardheidsclausule**

Er kunnen zich situaties voordoen, waarin een huurder als gevolg van de sloop, renovatie of (groot) onderhoud wordt geconfronteerd met bijzondere omstandigheden waarin het Reglement niet voorziet. Of situaties, waarbij de toepassing van dit Reglement gevolgen heeft, die voor een huurder aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders. In dergelijke situaties kan de huurder de verhuurder schriftelijk verzoeken in zijn of haar geval van het Reglement af te wijken of aanvullende maatregelen te treffen. De verhuurder neemt een dergelijk verzoek in behandeling en stelt de huurder zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen vier weken nadat het verzoek is ontvangen, schriftelijk en gemotiveerd van zijn besluit op de hoogte. Het besluit van de verhuurder staat verder niet open voor bezwaar of voor het voorleggen ervan aan de regionale geschillencommissie.

De verhuurder kan, in bijzondere omstandigheden, afwijken van het Reglement en een beroep doen op de hardheidsclausule. Het is niet toegestaan in het nadeel van de huurder af te wijken.

### **6.3 Evaluatie en bijstelling**

De corporaties en de huurdersbelangenorganisaties spreken af het Reglement elke drie jaar te evalueren en zo nodig bij te stellen tenzij er aanleiding is (bijvoorbeeld veranderende wet- en regelgeving) om dat eerder te doen. De gezamenlijke corporaties nemen hiertoe het initiatief.

## BIJLAGE 1 ZAV-vergoedingen

De eventuele vergoeding betaalt de corporatie na vertrek uit de woning. Huurders ontvangen deze vergoeding niet (of niet volledig) als zij een betalingsachterstand of andere vordering hebben. De betreffende verhuurder is in dat geval gerechtigd dit gedeelte van de vergoeding te verrekenen met de betalingsachterstand en eventuele bijkomende incassokosten.

Vergoedingen worden bepaald aan de hand van standaard prijzen verminderd met de afschrijvingstermijn. Elk jaar in maart worden de prijzen verhoogd met de consumentenprijsindex.

Aanpassing	Vergoeding bij aanvang van afschrijvingstermijn van 10 jaar	Vergoeding bij aanvang van afschrijvingstermijn van 15 jaar	Vergoeding bij aanvang van afschrijvingstermijn van 20 jaar
Elektra, één of meer extra groepen	€ 201,00 (totaal)		
Cv ketel (HR-Combi)	€ 1.302,00		
Leidingwerk cv-installatie (woning)		€ 1.978,00	
Leidingwerk cv-installatie (appartement)		€ 1.353,00	
Extra radiatoren (p/st)	€ 56,00		
Isolatieglas (minimaal HR+ / HR++)	€ 60,00 /m <sup>2</sup>		
Dauerlftung	€ 80,00		
Dakisolatie (volledig) mits dampdicht Rc-waarde = 2,5	€ 4,10 / m <sup>2</sup>		
Vloerisolatie (volledig)	€ 4,10 / m <sup>2</sup>		
Spouwisolatie (volledig)	€ 4,10 / m <sup>2</sup>		
Serre met dubbelglas (Rc-waarde 2,5 geen extra verg. voor HR+/++)			€ 110,00 /m <sup>3</sup>
Carport			€ 1.666,00
Berging, garage (steen en incl. afbouw)			€ 115,00 /m <sup>3</sup>
Bijkeuken, uitbreiding woonkamer, erker mits Rc-waarde 2,5			€ 161,00 /m <sup>3</sup>
Vaste trap naar zolderverdieping mits de zolder voldoende loophoogte heeft			€ 938,00
Dakkapellen mits Rc-waarde 2,5			€ 443,00 / m <sup>1</sup>
Dakraam (tuimelraam vanaf 9 pansen, max 16 pansen, dubbelglas)	€ 333,00		
Extra toiletcombinatie (op verdieping)	€ 115,00		
Standaardbadkamer aanpassing: vernieuwing tegelwerk			€ 1041,00
Badkamer aanpassing luxe: vernieuwing tegelwerk in combinatie met vernieuwing wastafel(s), kranen en/of aanbrengen bad of douche cabine en/of vergroting badkamer			€ 3.124,00
Keuken, maximaal totaal € 1500,00 - Uitbreiding van de bestaande standaard keuken (extra kastjes, verlengen aanrechtblad), en tegelwerk - Inbouwapparatuur (minimaal twee)	€ 782,00		€ 782,00
Keuken, maximaal totaal € 3000,00 - Vervanging van de standaard keuken door een luxe uitvoering en tegelwerk - Inbouwapparatuur (minimaal drie)	€ 1.041,00		€ 2.082,00

## Afschrijving

Vergoeding in % bij afschrijvingstermijn van 10 jaar

Jaar	<1jaar	>1jaar	>2jaar	>3jaar	>4jaar	>5jaar	>6jaar	>7jaar	>8jaar	>9jaar
%	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0

Vergoeding in % bij afschrijvingstermijn van 15 jaar

Jaar	<1	>1	>2	>3	>4	>5	>6	>7	>8	>9	>10	>11	>12	>13	>14
%	93,3	86,6	79,9	73,2	66,5	59,8	53,1	46,4	39,7	33	26,3	19,6	12,9	6,2	0

Vergoeding in % bij afschrijvingstermijn van 20 jaar

Jaar	<1	>1	>2	>3	>4	>5	>6	>7	>8	>9	>10	>11	>12	>13	>14	>15
%	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20

Jaar	>16	>17	>18	>19
%	15	10	5	0

Voor veranderingen aan woningen in woningcomplexen, waarvan op het moment van de aanvraag bekend is dat er sloop-, renovatie- of verkoopplannen bestaan, wordt geen vergoeding verstrekt.

### Kwaliteitseis

Voorzieningen behoren te zijn aangebracht met deugdelijke materialen en op een juiste wijze. De veiligheid en gezondheid moeten gewaarborgd zijn/blijven. Voorzieningen mogen geen gevaar voor huurder of anderen opleveren. Alvorens een vergoeding wordt toegekend, dient de voorziening te voldoen aan alle eisen die de corporatie hieraan stelt.

## **Verantwoording**

Het Reglement is opgesteld in samenspraak tussen de corporaties en hun huurdersbelangenorganisaties en in overleg met de gemeente Helmond. Door de gezamenlijke ondertekening van dit Reglement geven alle betrokken partijen uiting aan hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een goede en transparante uitvoering van dit plan.

Datum ondertekening:

Huurders Belangen Vereniging Compaen  
L. Steenbergen, secretaris

Huurders Belangenvereniging Mierlo  
F. van Grunsven, voorzitter

Huurders Belangen Vereniging Volksbelang  
A.H.M.J. Jegerings, voorzitter

Huurdersbelangenvereniging de Vaart  
B. Smits, voorzitter

Bewonersraad de Pan  
P. van de Ven, voorzitter

Huurders Belangen Vereniging Woonpartners  
J. van Bruggen, voorzitter

Namens Compaen  
J.M. Lobée, directeur-bestuurder

Namens Volksbelang  
L.J.M. van Stiphout, directeur

Namens woCom  
M.M. Kräwinkel, directeur-bestuurder

Namens Woonpartners  
P.A.C.T. van Heeswijk, directeur-bestuurder